

9月至今新房销量增速较8月略降但仍保持稳健，各线城市二手房销量增速均有较明显回升

一周度销售全数据跟踪



赵可 博士

S1090513110001

李洋

S1090519030002

路畅 研究助理

CMS  招商证券

报告日期：2020年09月16日

1. 重点城市销量：该周期中全局销量的意义较过往周期或变淡，三四线城市与一/二线城市错峰更大，导致总量数据周期看上去被拉长，7月以来杭州、宁波、东莞以及深圳等地房地产调控加码，本质仍是“三稳”原则下的“因城施策”，目的是抑制投机平稳市场，认为这并不意味着这是一轮新的全国调控大幅收紧的开始。而目前房地产板块是在低估值策略的基础上交易行业短期的复苏，这种复苏建立在因疫情而起的宽松上，复盘看更像2012年，总量销量数据持续性或在1-2个季度之间。根据我们跟踪的36城高频数据（房管局数据，较之前的57城剔除部分停更城市，剩下可连续获得数据的36个城市样本）来看，

- 新房方面，9月至今（9月1日至9月13日）36城整体销量同比增速较8月略有下滑但仍保持稳健，同比增速由8月+13%回落至+6%，结构上一线涨幅收窄至+39%，二线涨幅较上月基本持平，至+2%，三四线增速回落至+1%。
- 二手房销量方面，9月至今（9月1日至9月13日）全国重点城市（13城）二手房销量同比增速较8月涨幅扩大，同比由8月+10%回升至+24%，结构上看，一线样本城市增速提高至+57%，二线样本城市增速转正，至+10%，三四线样本城市增速转正，至+18%。

2. 行业政策和金融：住建部：住房租赁企业可依法质押住房租赁租金收益权；北京：集体土地建设租赁住房可获补助；沈阳：二套房首付提高至50%，严控土地溢价；常州：新房限售4年，二套房首付最低六成；辽宁：将大力推进城镇老旧小区改造

3. 板块行情与估值：

- a. 2020年初CDS继续维持低位，2月底强势反弹，3月继续走高，4-6月CDS高位震荡，7月至今持续回落，或反应流动性并无方向性担忧；
- b. 板块行情：上周，中信房地产指数跌幅-1.1%，较沪深300的相对收益为+0.7%，在29个大类行业中涨跌幅排名第4；19年累计超额收益在29个大类行业排第13名，较沪深300无超额收益；20年至今超额收益+0.2%，在29个大类行业中排第25名，较沪深300无超额收益。
- c. 个股行情：上周，中信房地产板块涨幅top5的个股分别为：海航基础、海航创新、阳光城、海航投资、首开股份；2020年至今，中信房地产板块超额收益top5的个股分别为：格力地产、海航基础、深物业A、万通地产、合肥城建。

4. 重点公司动态追踪：【金地集团】2020年8月份公司实现签约面积107.5万平方米，同比+39.05%；实现签约金额216.7亿元，同比+31.64%。【保利地产】2020年1-8月，公司实现签约面积2096.63万平方米，同比增加3.70%；实现签约金额3170.56亿元，同比增加2.29%。【绿地控股】公司近期新获6宗土地使用权，土地面积：共376.18万方，土地总价：共229.55亿元。【香江控股】董事、副总经理陆捷女士因个人发展原因向公司董事会提交《辞职申请》，申请辞去董事、副总经理职务。

风险提示：短期调控政策收紧力度超预期，利率改善不及预期，三四线去化不及预期，长效机制不及预期

- 行业高频数据跟踪
- 行业政策和金融
- 板块行情回顾
- 重点公司要闻

一手房上周日均销量：2020年9月至今全国整体销量增速较上月略有收窄，其中一线城市及三线城市销售涨幅略有收窄，二线城市同比增速与上期持平

日均销量 地区		年份	日均销量											月度同比					
			2010A	2011A	2012A	2013A	2014A	2015A	2016A	2017A	2018A	2019A	2020年 至今	9月单月	2020至 今累计同 比	8月单月同 比	9月单月 累计同 比	近4周累 计同比	近5-8周 累计同比
一手房	分城级	整体 (36)	3658	3937	6019	7158	7072	8567	10460	7679	5632	5792	5185	6564	-7%	+13%	+6%	+13%	+14%
		一线 (4)	1026	859	1065	1170	1015	1304	1228	813	801	887	807	1147	-9%	+43%	+39%	+45%	+24%
		二线 (9)	1517	1669	2571	2752	2826	3497	4255	2935	1904	2099	1824	2357	-7%	+2%	+2%	-1%	+10%
		三线 (23)	1128	1409	2389	3240	3231	3770	4980	3931	2933	2806	2560	3059	-7%	+13%	+1%	+15%	+14%
	分区域	长三角 (13)	875	833	1531	1807	1815	2267	2627	1974	1775	2008	1918	2620	-1%	+29%	+13%	+23%	+20%
		珠三角 (6)	567	583	854	884	812	1163	1307	862	1080	1156	1073	1402	-4%	+45%	+47%	+34%	+25%
		环渤海 (4)	669	642	774	926	762	976	1207	864	524	529	515	637	+3%	+43%	+21%	+36%	+31%
		中西部 (4)	825	904	1337	1485	1702	1805	2146	1221	498	586	476	584	-13%	-9%	-3%	-5%	-9%
	一线	北京	314	251	347	338	283	317	235	135	130	193	172	253	-13%	+91%	+34%	+79%	+26%
		上海	421	366	382	474	448	600	567	378	358	380	326	441	-15%	+25%	+11%	+21%	+33%
		广州	226	192	259	255	194	250	342	243	251	242	223	285	-4%	+46%	+65%	+54%	+29%
		深圳	100	88	112	134	117	187	114	74	84	108	110	168	+6%	+34%	+96%	+64%	+3%
	二线	杭州		99	195	199	221	295	394	273	231	202	235	371	+32%	+9%	+50%	+22%	+32%
		宁波					113	118	154	141	93	187	208	250	+9%	+27%	+42%	+54%	-13%
		南京	142	110	205	256	206	310	362	194	164	216	237	269	+33%	+54%	-13%	+8%	+77%
		苏州	131	150	297	191	193	268	215	201	203	237	261	266	+12%	+3%	+31%	+17%	+8%
		武汉		304	372	437	494	616	797	577	465	586	476	584	-13%	-9%	-3%	-5%	-9%
		青岛	307	247	285	354	266	368	548	436	394	351	350	385	+11%	+22%	+8%	+13%	+32%
		长春	219	154	169	217	202	223	246	238	286	261	199		-25%	-64%			+7%
		福州	50	44	58	55	51	67	77	43	52	74	70	181	-5%	+42%	+67%	+79%	+0%
		厦门	57	59	116	109	72	84	64	263	153	378	504	576	+26%	+41%	+135%	+87%	+46%

资料来源：招商证券，WIND，套。

注：以上销售数据均为日均值

CMS 招商证券 重点城市一手房周度销量速览

一手房上周日均销量：2020年9月至今三四线新房销量涨幅较上期收窄

日均销量 地区		日均销量												月度同比				
		2010A	2011A	2012A	2013A	2014A	2015A	2016A	2017A	2018A	2019A	2020年 至今	9月单月	2020至 今累计同 比	8月单月同 比	9月单月 累计同 比	近4周累计 同比	近5-8周 累计同比
一手房	佛山	123	120	248	227	279	367	470	304	574	616	519	681	-11%	+47%	+36%	+13%	+14%
	东莞	115	136	166	198	140	244	220	142	125	136	157	167	+23%	+62%	+49%	+50%	+81%
	惠州	65	68	78	80	63	83	130	81	68	70	64	72	+1%	+28%	+5%	+15%	+29%
	温州		19	40	77	73	80	122	129	155	186	212	200	+20%	+53%	+15%	+43%	+26%
	常州			212	224	219	239	302	309	289	325	351	528	+17%	+65%	+24%	+20%	+52%
	无锡	141	81	133	123	127	142	213	102	164	166	135		-89%	+21%	-93%	-87%	-87%
	泉州	34	29	31	56	33	29	54	51	75	64	52	44	-25%	-6%	-35%	-30%	+11%
	芜湖		53	79	57	55	67	135	148	29	46	53	93	+15%	+6%	+64%	+40%	-7%
	韶关	19	13	18	30	26	34	65	49	41	36	39	39	+11%	-19%	+8%	-5%	-5%
	汕头	21	28	28	32	23	41	70	118	69	53	37		-30%	-100%			
	绍兴		15	25	34	29	43	40	51	43	56	60	110	+15%	+84%	+166%	+58%	+30%
	三四线 泰州	58	40	40	60	46	57	78	104	39	38	40	35	+8%	+9%	-18%	+13%	-34%
	扬州		23	30	60	45	57	85	96	110	63	69	98	+8%	+90%	+167%	+174%	+75%
	金华		25	42	66	58	52	54	52	52	52	68	77	+28%	+81%	+126%	+96%	+83%
	淮安			139	150	125	157	238	168	156	122	104	132	-14%	-15%	-1%	-11%	+1%
	连云港			146	145	115	127	167	206	177	168	152	218	-5%	-9%	-32%	-27%	+12%
	泰安					43	47	70	109	63	61	58	111	-5%	+34%	+37%	+69%	-16%
	柳州		35	53	55	62	77	102	66	229	173	147	121	-15%	+10%	-15%	+11%	-6%
	岳阳	29	28	27	30	29	51	54	56	45	48	53	40	+25%	+30%	-17%	+1%	+116%
	赣州		59	97	119	96	181	198	202	294	290	290	271	+6%	+25%	-1%	+11%	+15%
	镇江				193	164	142	269	208	187	182	150	235	-18%	-4%	+45%	+16%	-22%
	江门					42	52	68	52	30	30	34	31	+27%	-4%	+154%	+32%	+5%
	莆田					37	46	56	49	35	44	36	21	-19%	+19%	-29%	+34%	-35%

资料来源：招商证券，WIND，套。

注：以上销售数据均为日均值

二手房上周日均销量：9月至今全国城市二手房销量同比增速较上月略有回升，一线仍维持高位，二线、三四线转正

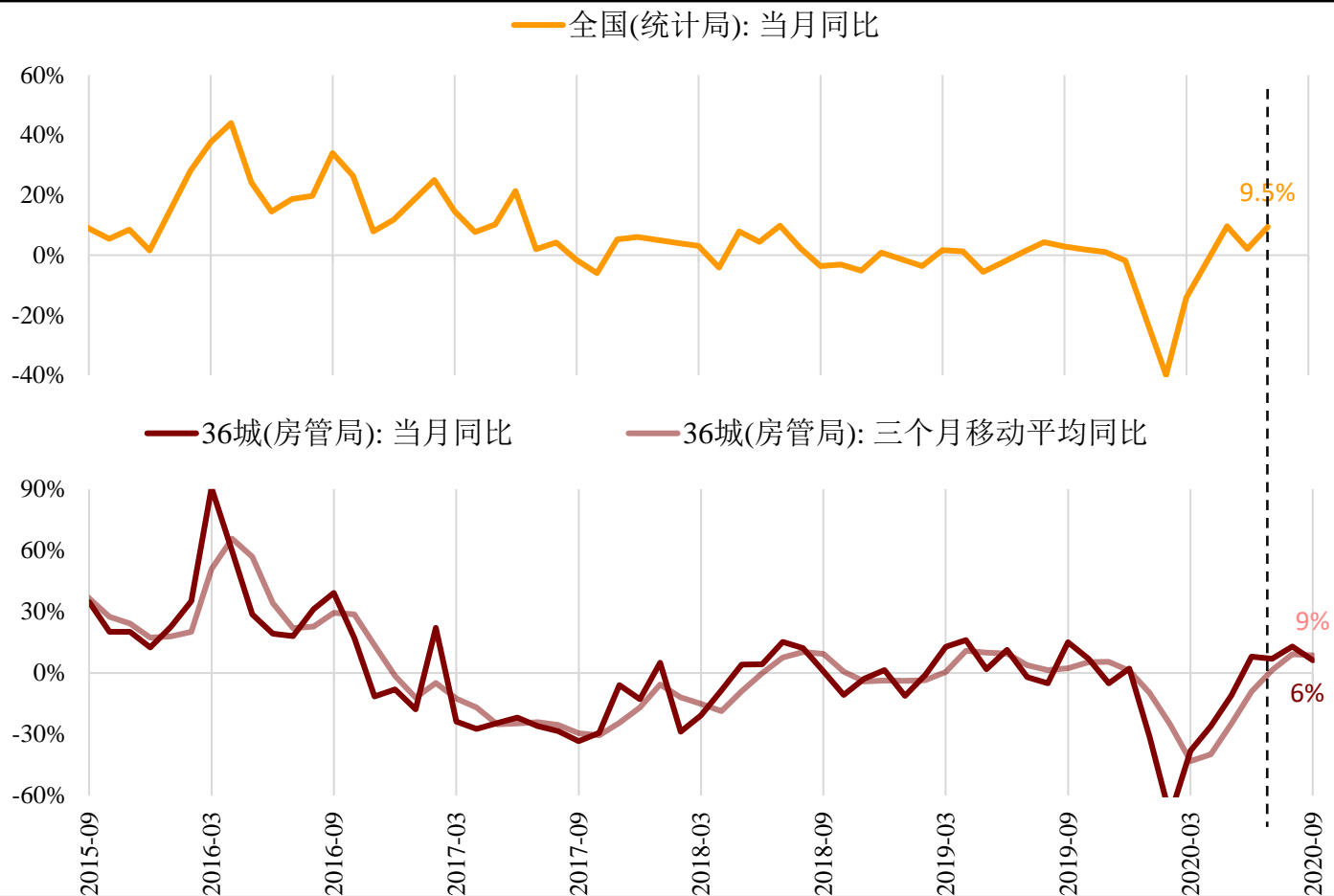
日均销量 地区		日均销量												月度同比				
		2010A	2011A	2012A	2013A	2014A	2015A	2016A	2017A	2018A	2019A	2020年 至今	9月单月	2020至 今累计同 比	8月单月同 比	9月单月 累计同 比	近4周累计 同比	近5-8周 累计同比
二手房	整体(19)	1495	1070	1561	2248	1615	2795	3601	2202	1812	2063	2063	2364	-5%	+10%	+24%	+13%	+16%
	分城级																	
	一线(2)	788	507	580	701	457	912	1012	550	608	619	619	898	+18%	+46%	+57%	+45%	+54%
	二线(6)	600	449	824	1214	885	1507	2028	1119	986	1232	1232	1232	-17%	-3%	+10%	-1%	+1%
	三线(5)	164	134	200	351	285	398	578	561	227	235	235	256	+7%	-4%	+18%	+8%	-0%
	一线																	
	北京	554	342	416	465	297	564	758	377	430	412	412	560	+2%	+33%	+57%	+47%	+33%
	深圳	457	243	230	343	227	507	386	256	259	309	309	414	+53%	+69%	+22%	+36%	+94%
	杭州	65	37	99	125	89	164	278	249	151	151	151	190	+23%	+23%	+65%	+54%	+40%
	南京	191	123	183	306	198	322	498	298	224	318	318	434	+40%	+24%	-3%	+23%	+38%
	苏州		35	66	113	91	192	237	156	279	326	326	203	-43%	-34%	-45%	-30%	-32%
	青岛			59	103	69	117	199	186	140	148	148	208	+15%	+34%	+41%	+28%	+41%
	厦门	97	58	88	101	74	151	205	105	54	119	119	109	-4%	+44%	+11%	+34%	+49%
	成都	162	85	175	189	150	251	367	331	266	324	324	173	-44%	-51%	-37%	-43%	-41%
	扬州		19	34	35	29	35	45	78	53	44	44	47	+5%	+17%	-7%	+14%	+10%
	岳阳					25	28	33	39	36	26	26	35	-9%	+4%	+28%	+31%	+15%
	南宁	61	46	32	57	54	73	112	132	103	148	148	113	-15%	-21%	-38%	-39%	-43%
	金华		18	32	50	28	42	54	75	56	49	49	67	+46%	+56%	+29%	+35%	+64%
	江门					17	27	33	42	38	30	30	33	-5%	+18%	+329%	+277%	-14%

资料来源：招商证券，WIND，套。

注：以上销售数据均为日均值

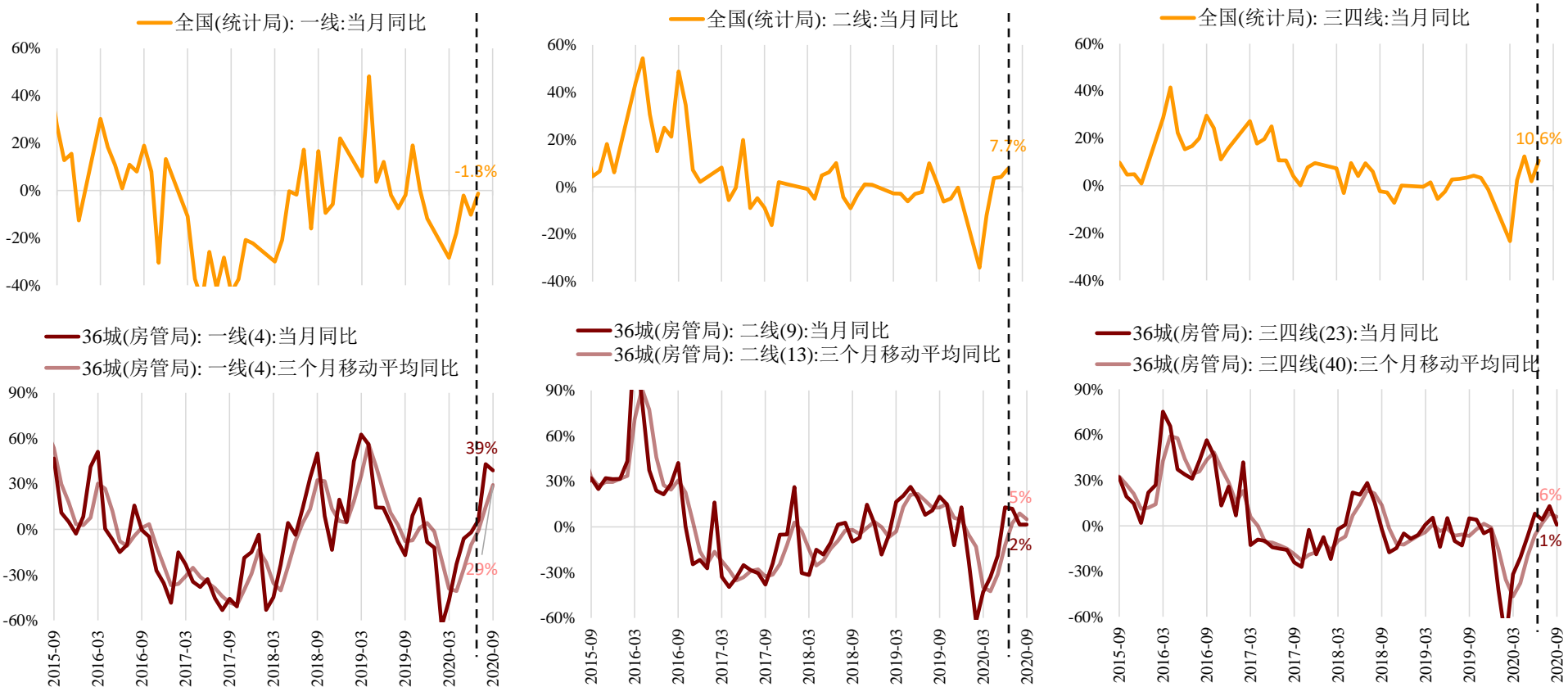
- 20年9月全国样本城市整体增速略有下降，但仍维持正增长

全国整体销量受疫情影响仍处于低位调整阶段，但随复工持续推进销售进一步改善



- 9月一线、三四线城市降幅扩大，二线城市同比增速与上期基本持平

9月一线、三四线城市降幅扩大，二线城市同比增速与上期基本持平



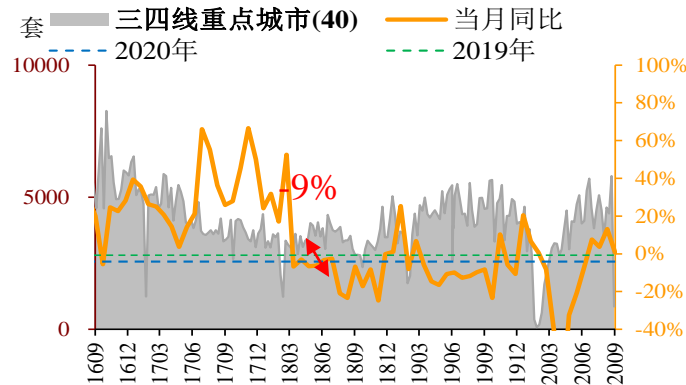
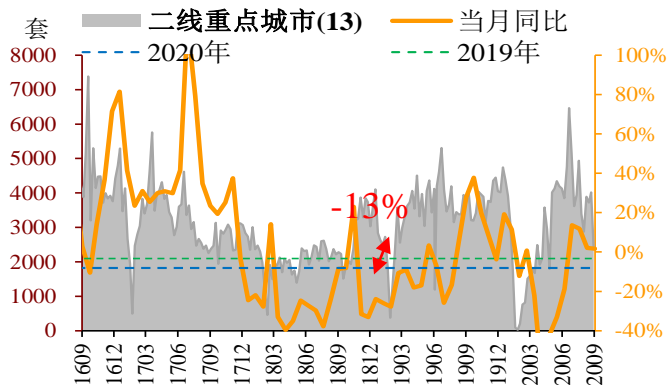
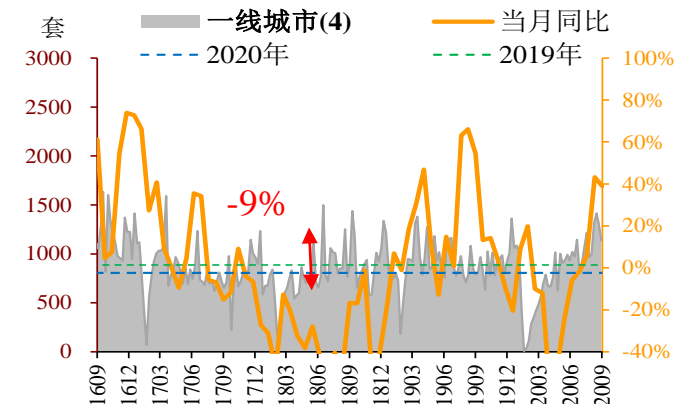
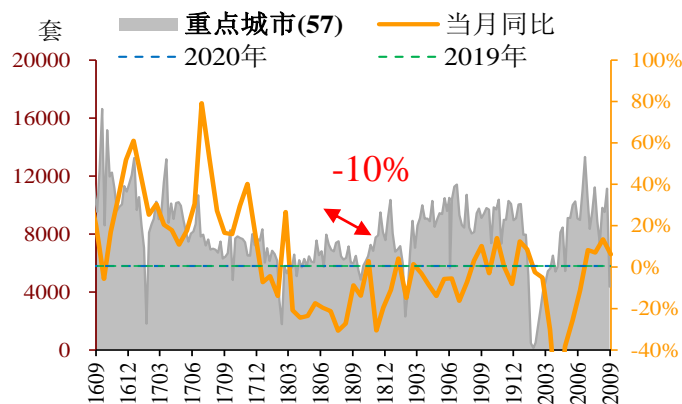
资料来源：统计局、房管局、招商证券

注：统计局分城级数据公布至20年5月；房管局更新至20年9月11日

CMS 招商证券 一手房需求-分城级 (09月05日-09月11日)

城市(城市数量)	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
57城	+14%	+13%	+6%	-7 PCT
一线(4城)	+24%	+45%	+39%	-4 PCT
二线(13城)	+10%	-1%	+2%	+0 PCT
三四线(40城)	+14%	+15%	+1%	-12 PCT

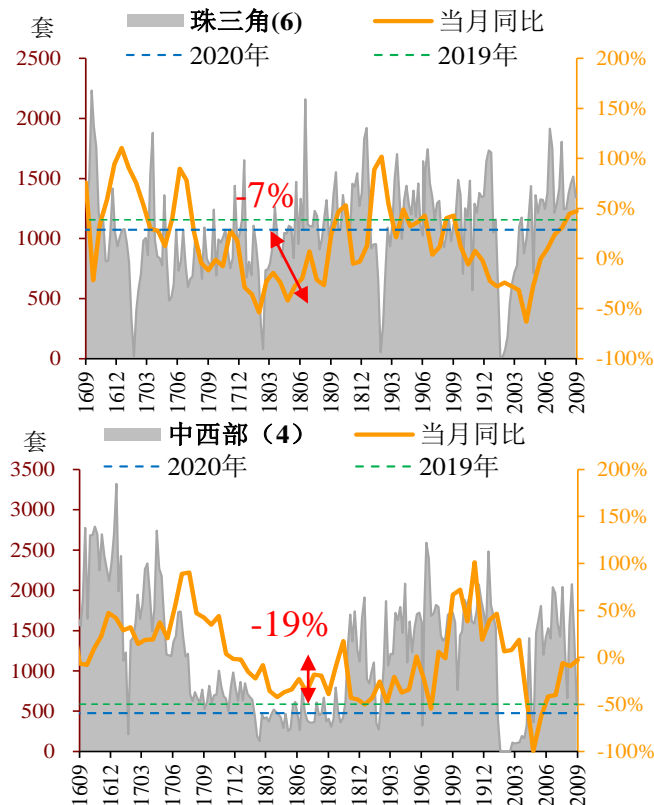
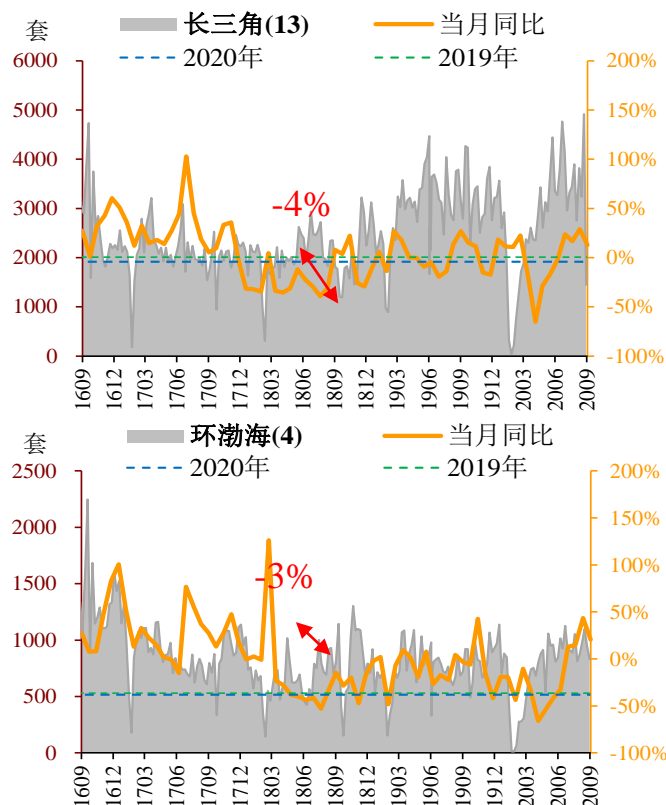
分城级商品住房日均销量：一线城市销量涨幅收窄，二线城市与上期持平，三四线城市涨幅收窄



CMS 招商证券 一手房需求-分区域 (09月05日-09月11日)

城市(城市数量)	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
长三角(13)	+20%	+23%	+13%	-16 PCT
珠三角(6)	+25%	+34%	+47%	+3 PCT
环渤海(4)	+31%	+36%	+21%	-23 PCT
中西部(4)	-9%	-5%	-3%	+7 PCT

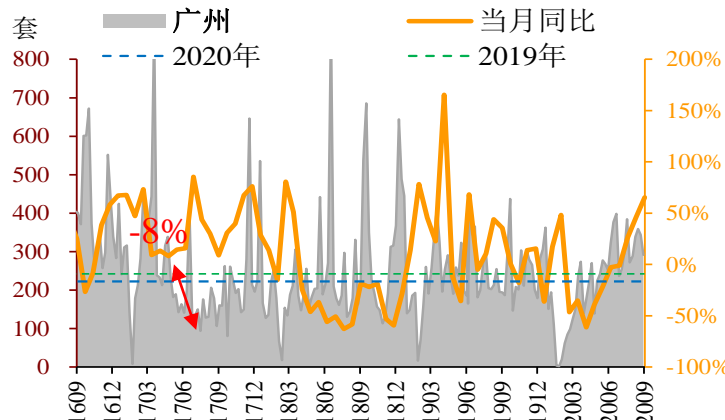
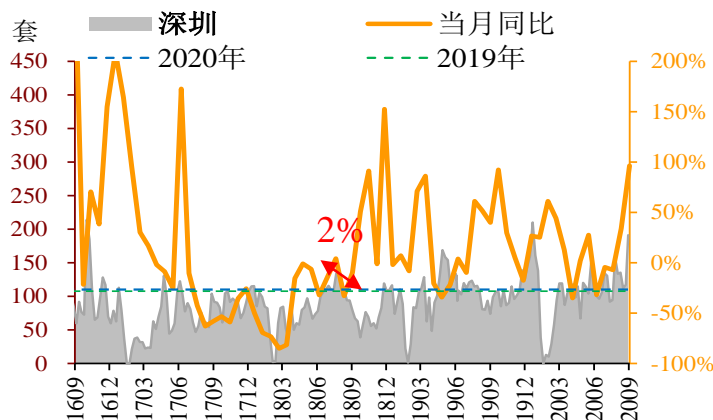
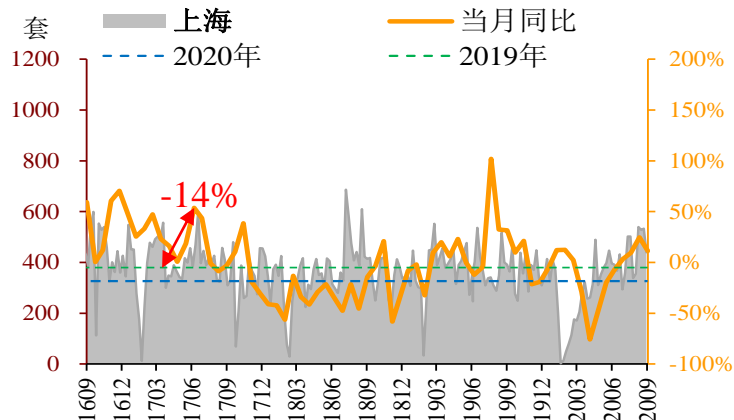
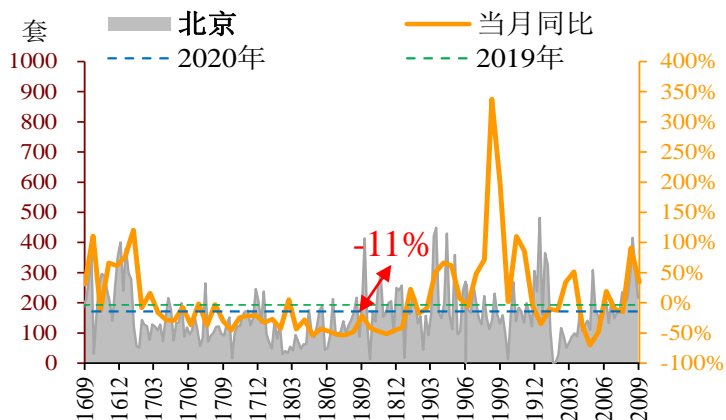
分区域商品住房销量：环渤海、中西部销量涨幅扩大，长三角、珠三角涨幅收窄



CMS 招商证券 一手房需求——一线城市 (09月05日-09月11日)

城市	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
北京	+26%	+79%	+34%	-57 PCT
上海	+33%	+21%	+11%	-13 PCT
深圳	+3%	+64%	+96%	+62 PCT
广州	+29%	+54%	+65%	+19 PCT

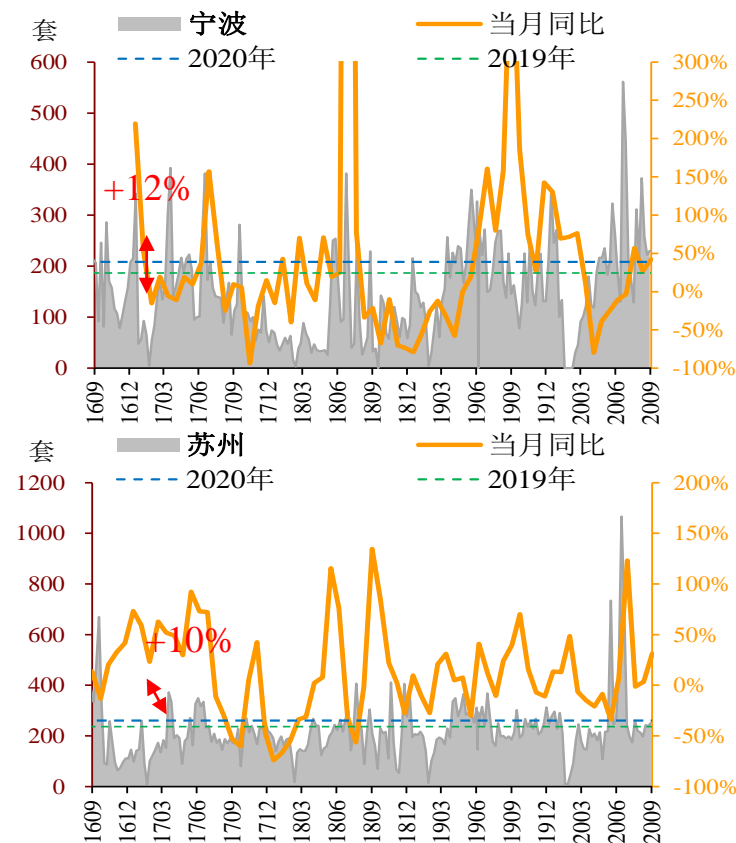
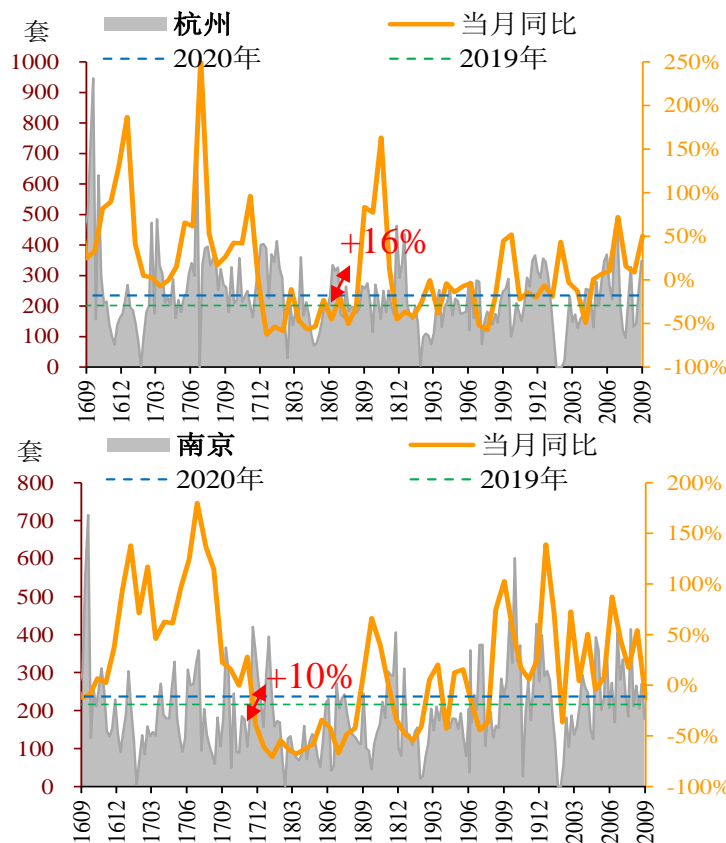
一线城市商品住房每周日均销量：北京、上海销量涨幅收窄，广州、深圳涨幅扩大



CMS 招商证券 一手房需求-二线城市 (09月05日-09月11日)

城市	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
杭州	+32%	+22%	+50%	+42 PCT
宁波	-13%	+54%	+42%	+15 PCT
南京	+77%	+8%	-13%	-67 PCT
苏州	+8%	+17%	+31%	+28 PCT

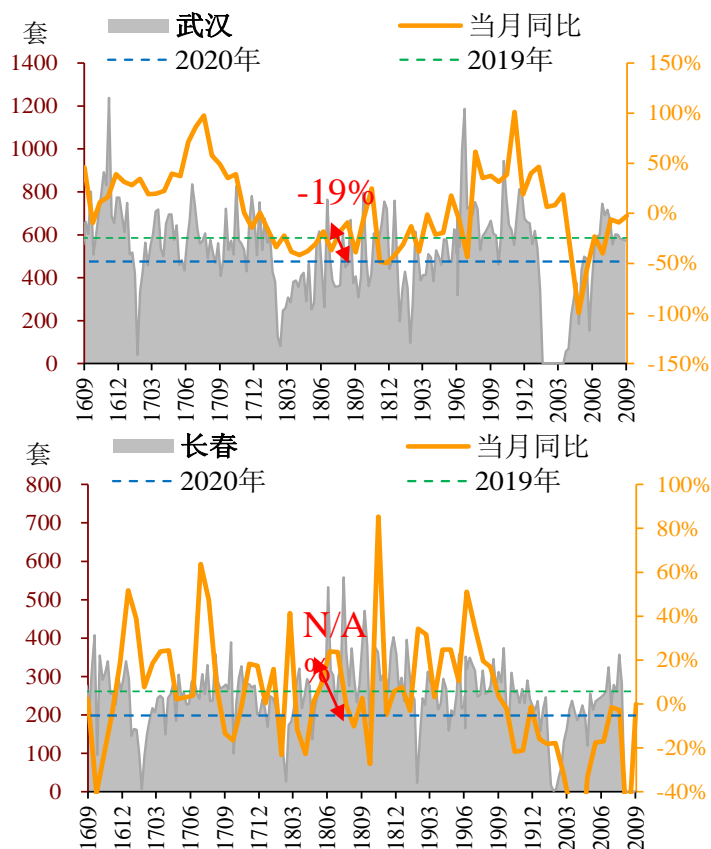
二线代表城市每周日均销量：杭州、宁波、苏州销量涨幅扩大，南京同比转负



CMS 招商证券 一手房需求-二线城市 (09月05日-09月11日)

城市	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
武汉	-9%	-5%	-3%	+7 PCT
青岛	+32%	+13%	+8%	-14 PCT
长春				
福州	+0%	+79%	+67%	+25 PCT

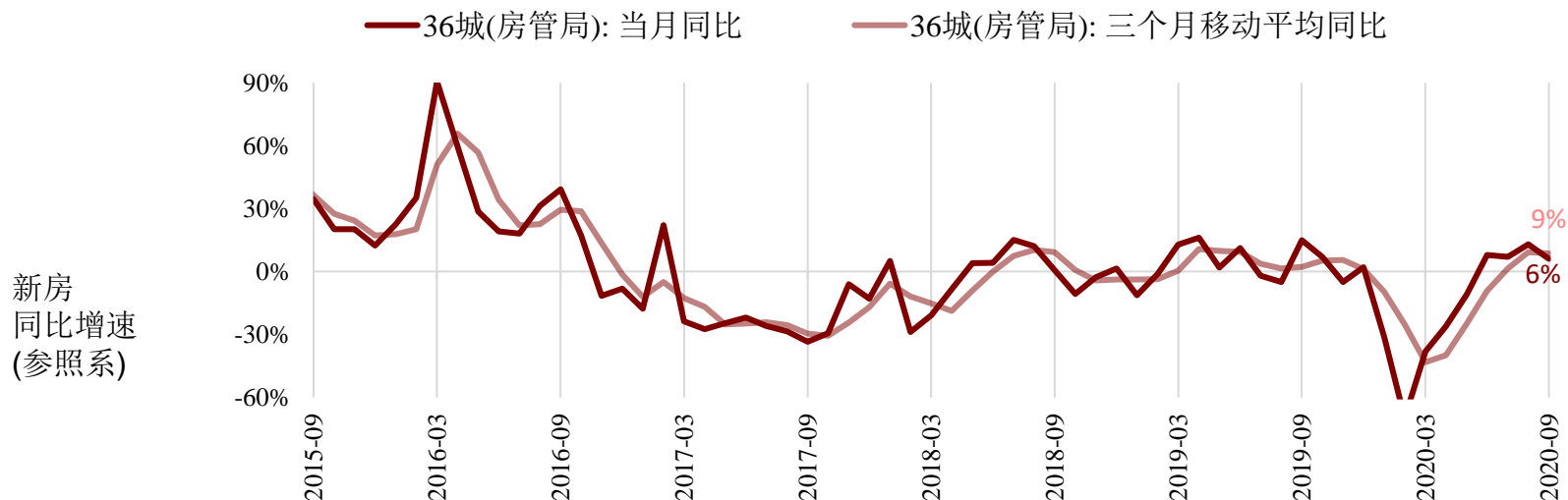
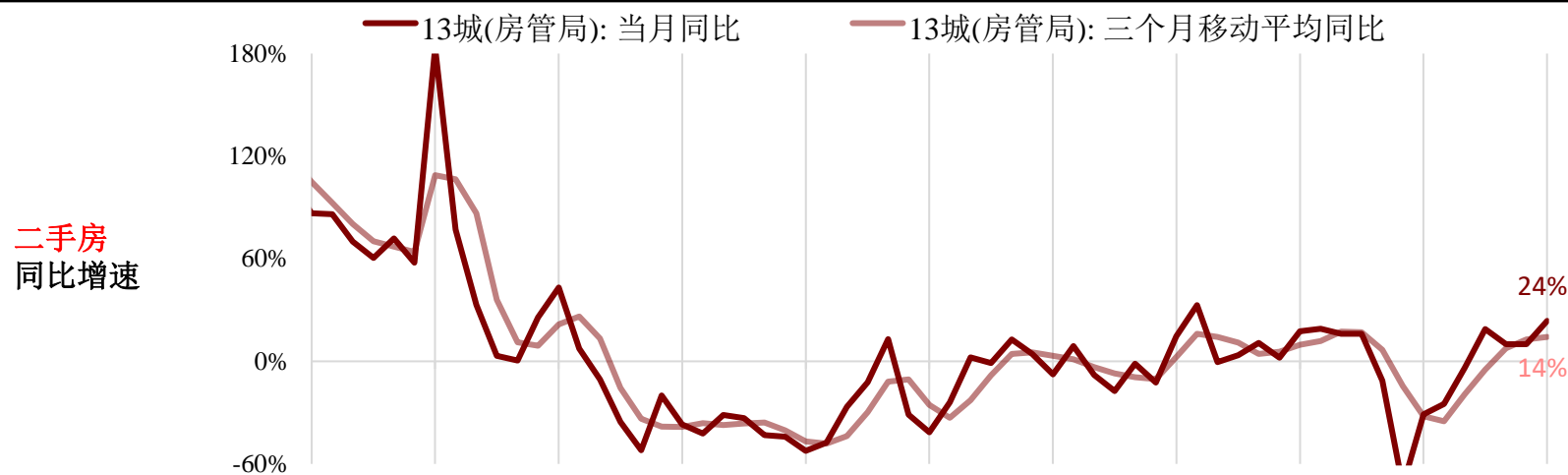
二线代表城市商品住房每周日均销量：武汉、青岛降幅收窄，福州涨幅扩大



资料来源：房管局、招商证券

注：最新月份当月同比=当月截止日均销量/去年当月同期日均销量

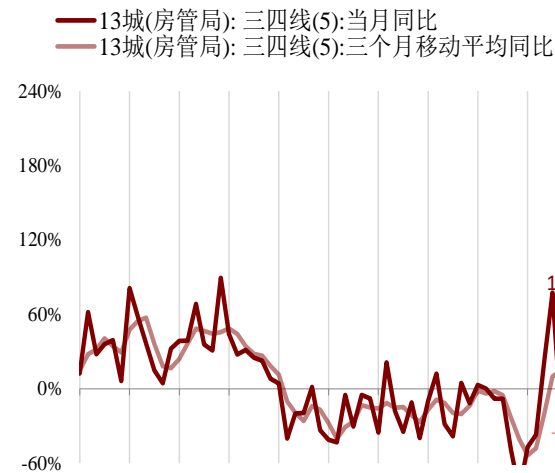
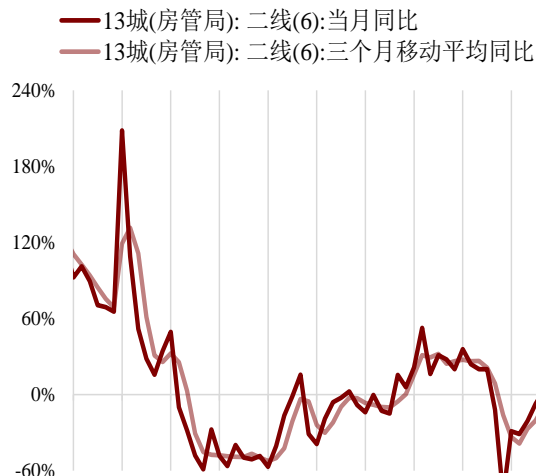
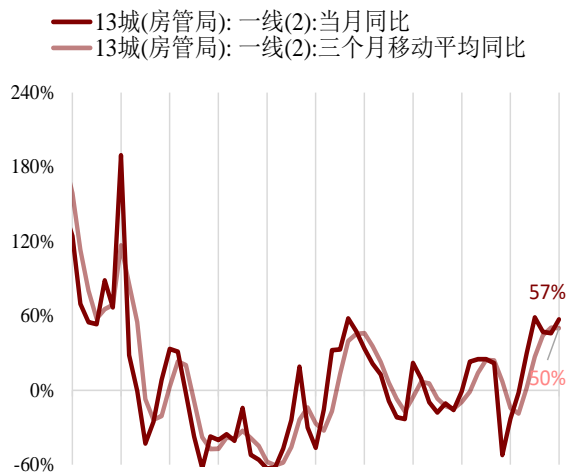
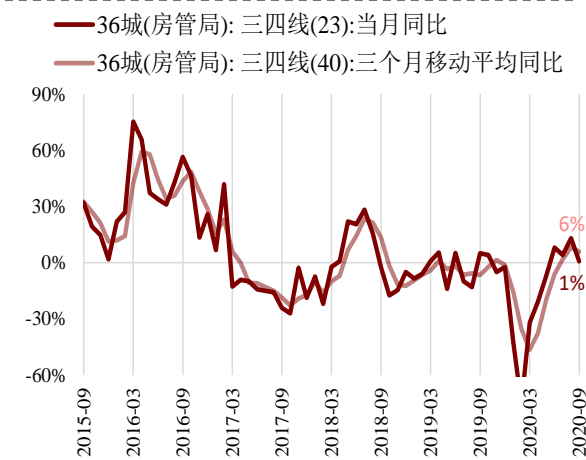
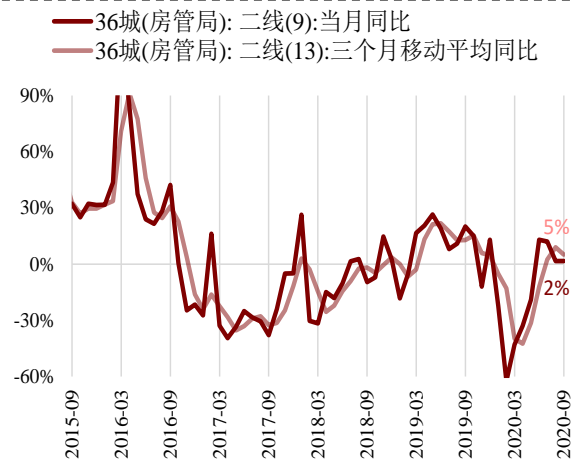
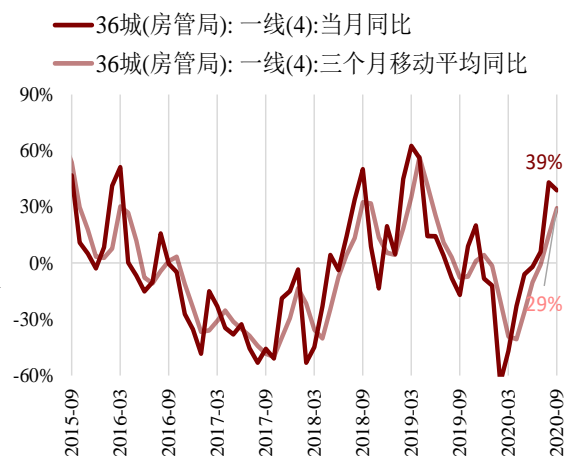
9月全国二手房整体销量(13样本城市)增速略有回升



资料来源：房管局、招商证券

注：19样本城市为：北京、深圳、天津、杭州、南京、苏州、青岛、厦门、大连、长沙、南昌、成都、无锡、扬州、岳阳、南宁、金华、南充、江门。房管局数据更新到20年9月11日

9月至今一线城市销量增速略有回升，二线、三四线同比转正

二手房
同比增速新房
同比增速
(参照系)

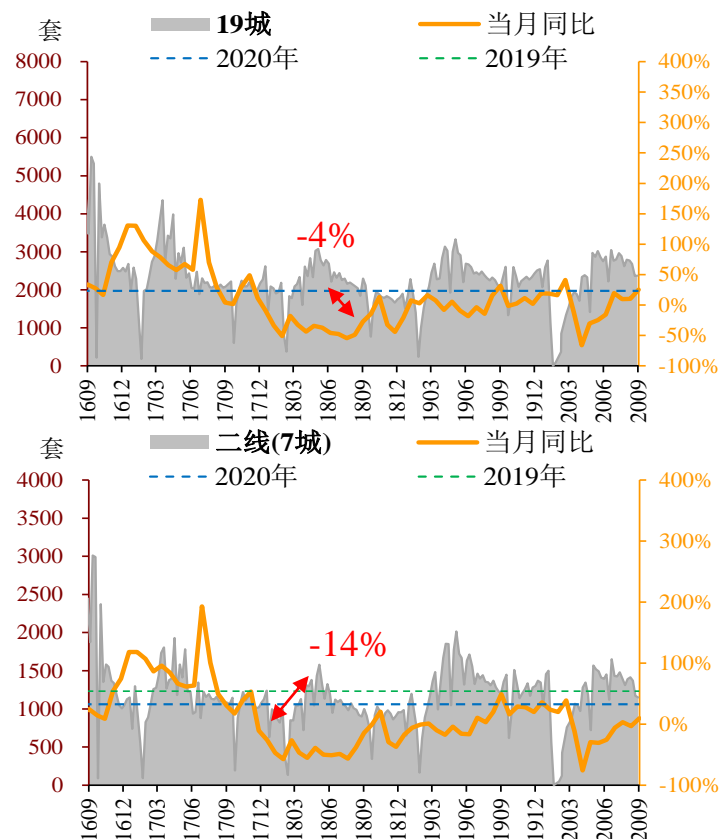
资料来源：房管局、招商证券

注：房管局数据更新到2020年9月11日

CMS 招商证券 二手房需求-分城级 (09月05日-09月11日)

城市(城市数量)	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
13城	+16%	+14%	+25%	+15 PCT
一线(2城)	+54%	+45%	+57%	+11 PCT
二线(5城)	+1%	-1%	+10%	+13 PCT
三四线(6城)	-0%	+9%	+21%	+25 PCT

9月至今一线城市销量增速涨幅扩大，二线与三四线城市同比转正



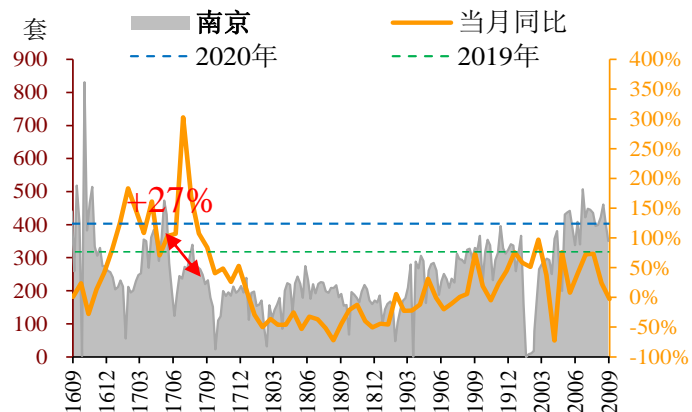
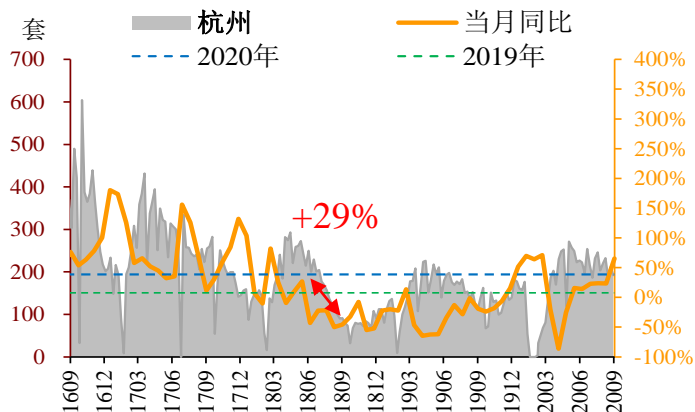
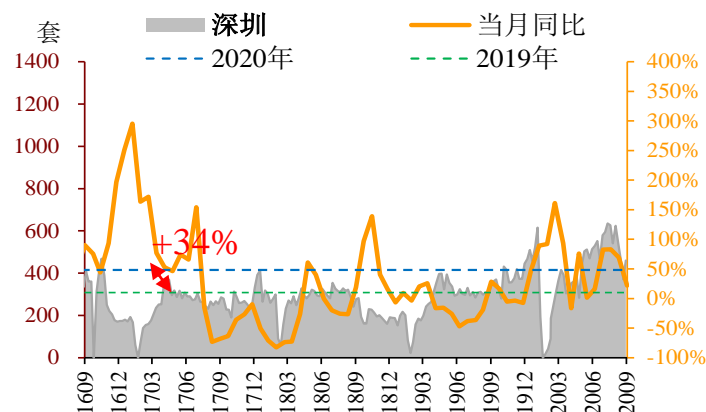
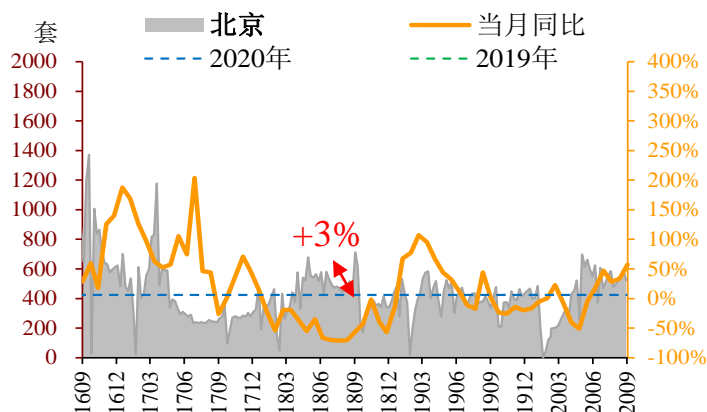
资料来源：房管局、招商证券

注：最新月份当月同比=当月截止日均销量/去年当月同期日均销量

CMS 招商证券 二手房需求—代表城市 (09月05日-09月11日)

城市	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
北京	+33%	+47%	+57%	+24 PCT
深圳	+94%	+36%	+22%	-48 PCT
杭州	+40%	+54%	+65%	+42 PCT
南京	+38%	+23%	-3%	-27 PCT

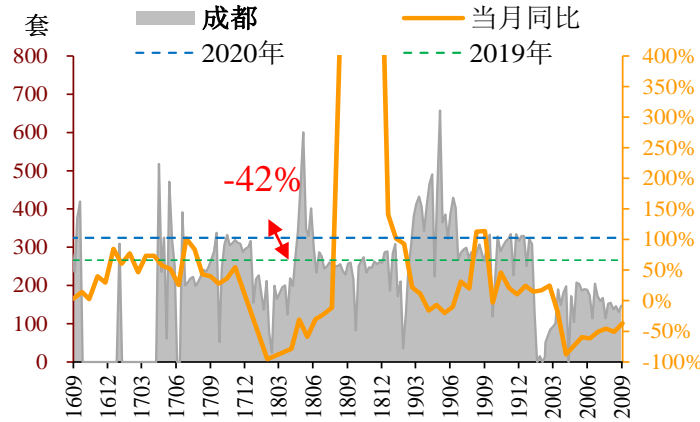
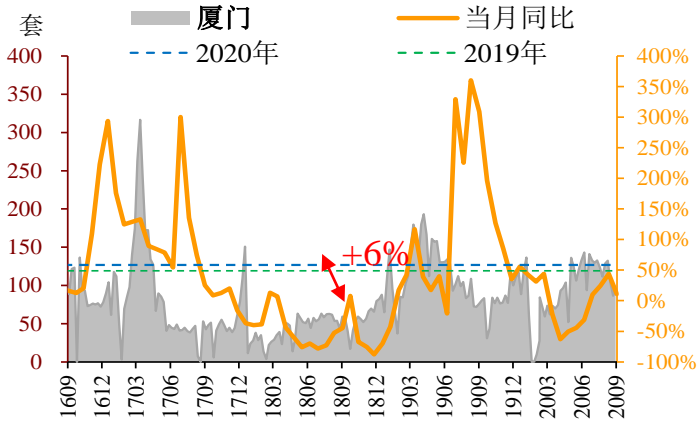
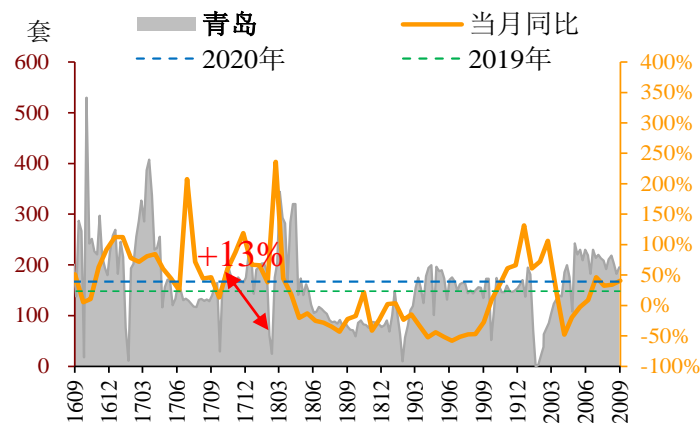
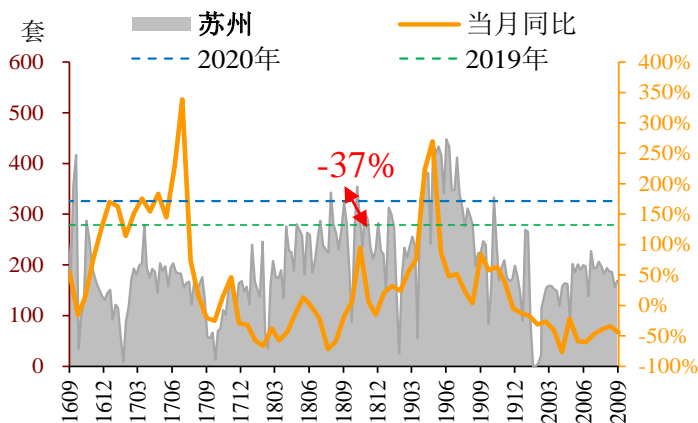
9月至今北京、杭州销量增速涨幅扩大，深圳涨幅收窄，南京同比转负



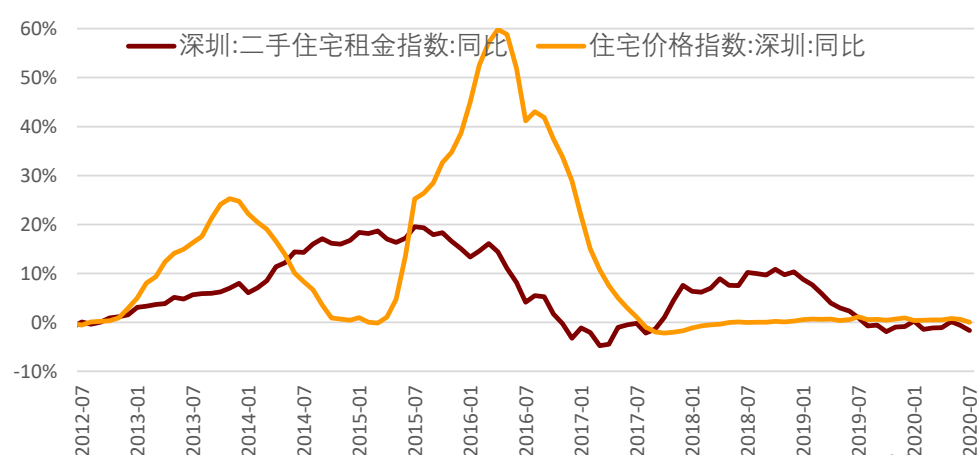
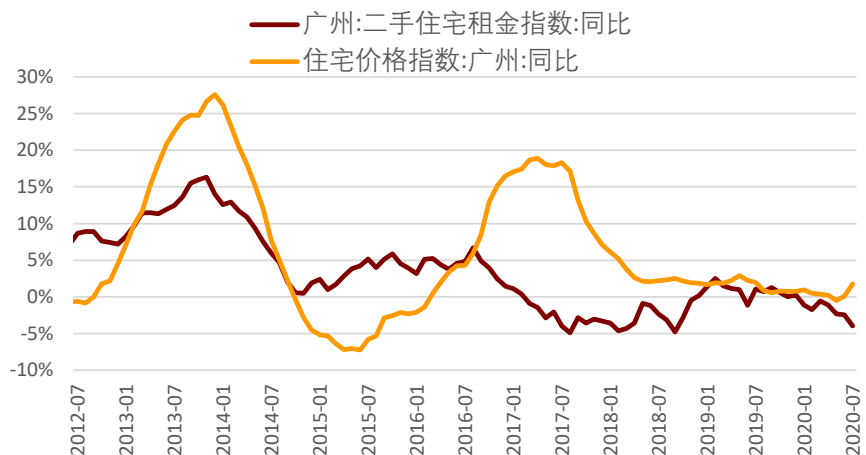
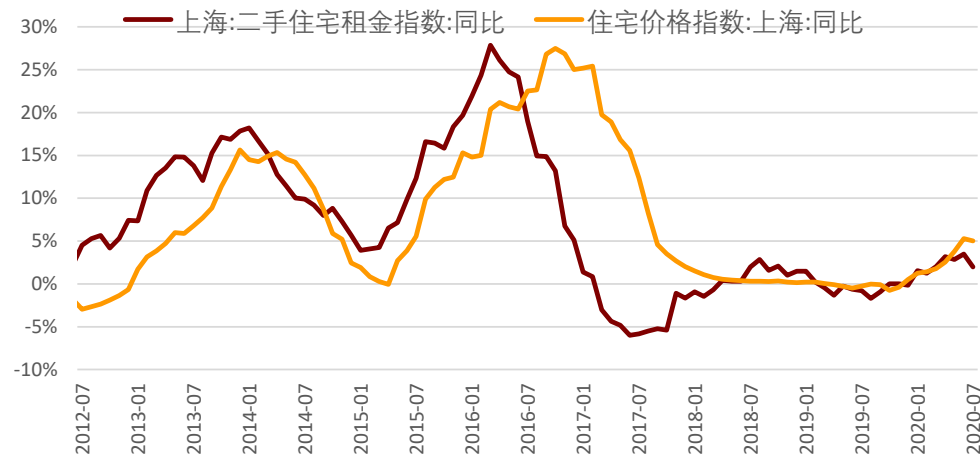
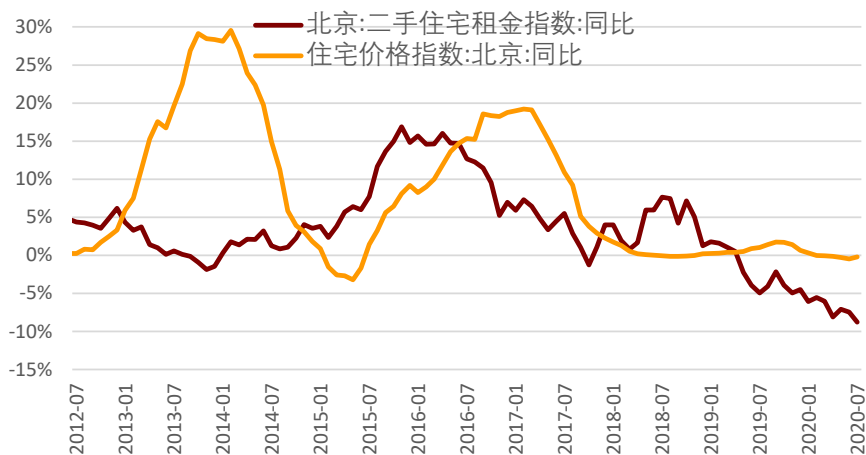
CMS 招商证券 二手房需求—代表城市 (09月05日-09月11日)

城市	近5-8周累计销量同比	近4周累计销量同比	9月当月同比	较上月同比变化
苏州	-32%	-30%	-45%	-10 PCT
青岛	+41%	+28%	+41%	+6 PCT
厦门	+49%	+34%	+11%	-33 PCT
成都	-41%	-43%	-37%	+14 PCT

9月至今苏州销量增速降幅扩大，青岛涨幅扩大，厦门涨幅收窄，成都降幅收窄



城市	二手住宅租金指数同比 (2020M7)	住宅价格指数同比 (2020M7)
北京	-8.77%	-0.20%
上海	+1.99%	+5.02%
广州	-3.96%	+1.78%
深圳	-1.68%	+0.01%



资料来源:统计局、中原地产、招商证券

- ❑ 行业高频数据跟踪
- ❑ 行业政策和金融
- ❑ 板块行情回顾
- ❑ 重点公司要闻

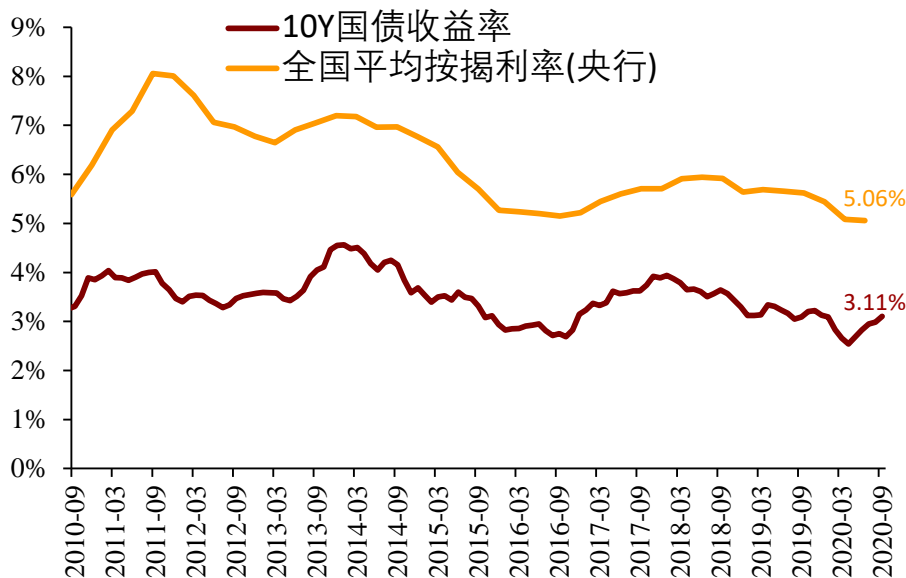
类别	部门/机构	日期	内容	点评
中央	住建部	2020/09/07	住建部等部门发布《住房租赁条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见。其中，《条例》明确，国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则创新针对住房租赁的金融产品和服务，支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。住房租赁企业可以依法质押住房租赁租金收益权。	住房租赁企业可依法质押住房租赁租金收益权
地方	北京	2020/09/10	日前，为落实财政部、住建部有关规定，经北京市政府批准，市住房城乡建设委、市财政局联合印发了《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》（以下简称《办法》），《办法》规定集体土地建设租赁住房可获得资金补助，标准为成套住房4.5万元/套，非成套住房3万元/间，集体宿舍5万元/间（使用面积20平方米以上，居住人数4至8人）。	北京集体土地建设租赁住房可获补助
	沈阳	2020/09/08	辽宁省沈阳市房产局、沈阳市自然资源局等联合发布通知，《通知》提到，严格差别化信贷税收政策，保持房地产市场平稳健康发展，要求严格住房用地出让溢价率管控；制定严格的房地产开发项目竞配建管理办法，加强全过程监管；依法严格整治未许先售行为；同时，严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定，第二套商品住房首付比例提高到50%。	沈阳二套房首付提高至50%，严控土地溢价

资料来源：WIND、招商证券

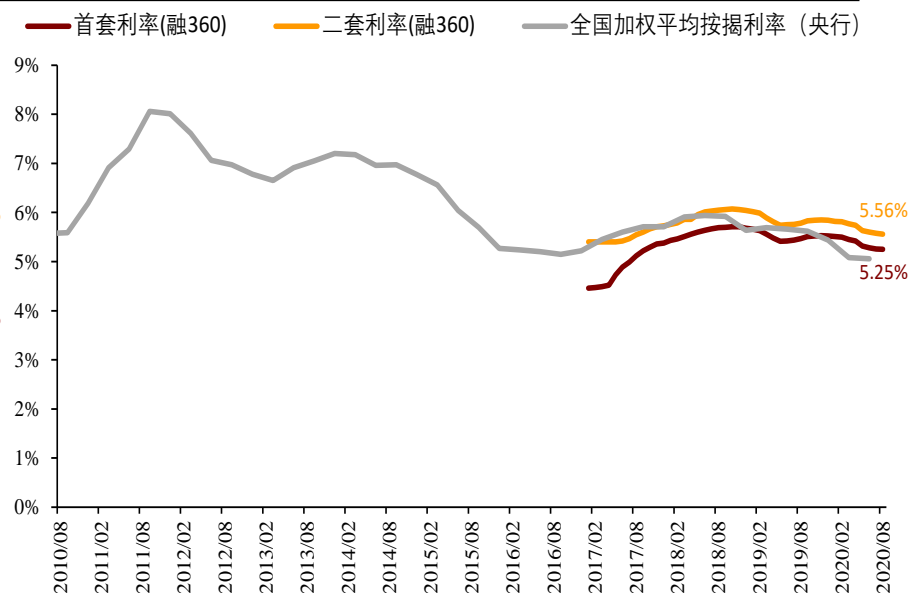
类别	部门/机构	日期	内容	点评
地方	常州	2020/09/12	常州市将于9月12日起正式执行《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，通过加强土地市场调控、加快普通商品住房供应、坚决遏制投机炒房等有力措施，整顿规范房地产市场秩序，促进本市房地产市场平稳健康发展。	常州新房限售4年，二套房首付最低六成
	辽宁	2020/09/09	辽宁省住建厅会同省发改委、省财政厅制定并下发了《辽宁省对老旧小区改造工作真抓实干成效明显地区开展激励支持暂行办法》，明确以工作机制创新为着力点，全面、系统、大力推进城镇老旧小区改造。	辽宁将大力推进城镇老旧小区改造

- **按揭利率与10Y国债收益率缺口继续扩大：**截至20Q2全国平均按揭利率5.06%，与10Y国债收益率缺口高达 223 bp；10Y国债收益率自19年11月以来持续回落，4月已降至近三年来最低点，之后出现反弹
- **高频数据显示重点城市首套/二套按揭利率自19M6起有所反弹，19M12首套/二套房贷利率自19年下半年来首次出现回落。**8月融360数据显示房贷利率进一步回落，预计按揭利率未来半年继续下行

全国平均按揭利率(央行)&10Y国债收益率，
预计按揭利率未来一个季度继续下行



央行利率&融360利率



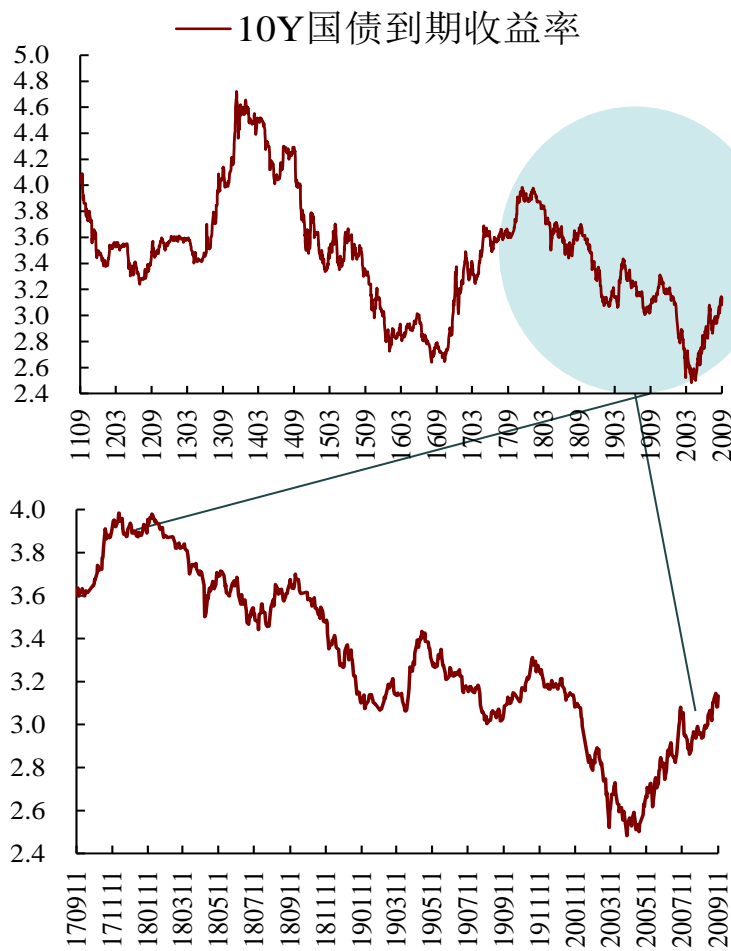
资料来源：央行、融360网、招商证券
融360数据样本为35个城市的533家支行算数平均值

10Y国债收益率月度数据更新至20M8, 20M9数据为9月至今平均收益率
全国平均按揭利率(央行)季度数据更新至20H1

- ❑ 行业高频数据跟踪
- ❑ 行业政策和金融
- ❑ 板块行情回顾
- ❑ 重点公司要闻

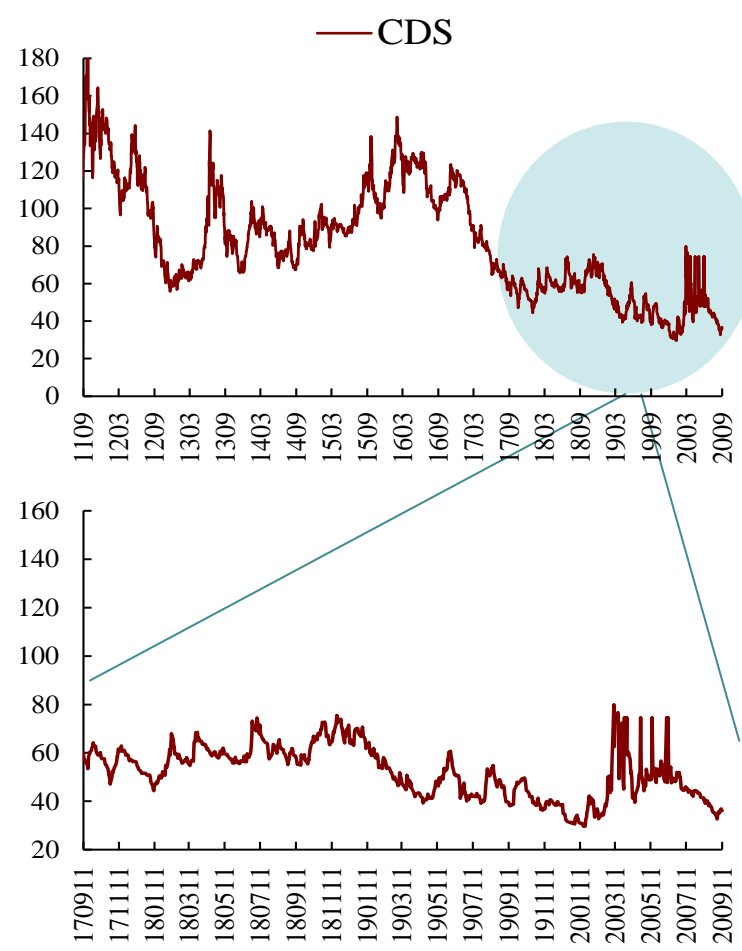
•长端利率自19年5月初起进入下行通道，20年2月底进一步探底；CDS2020年初继续维持低位，2月底强势反弹，3月继续走高，4-6月CDS高位震荡，7月至今持续回落，或反应流动性并无方向性担忧。

十年期国债到期收益率



资料来源: Wind, 招商证券

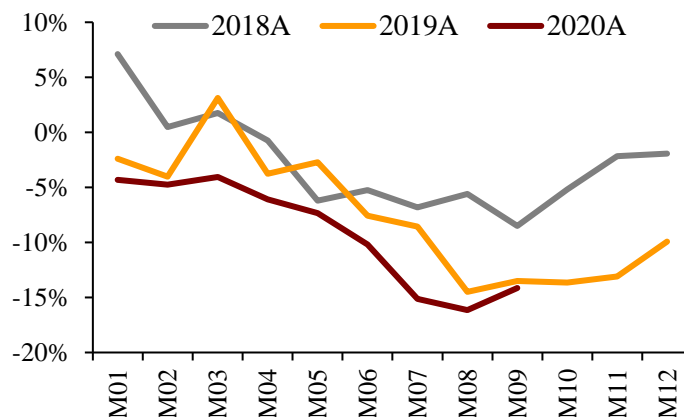
中国CDS指数



资料来源: Thomson Reuters, 招商证券

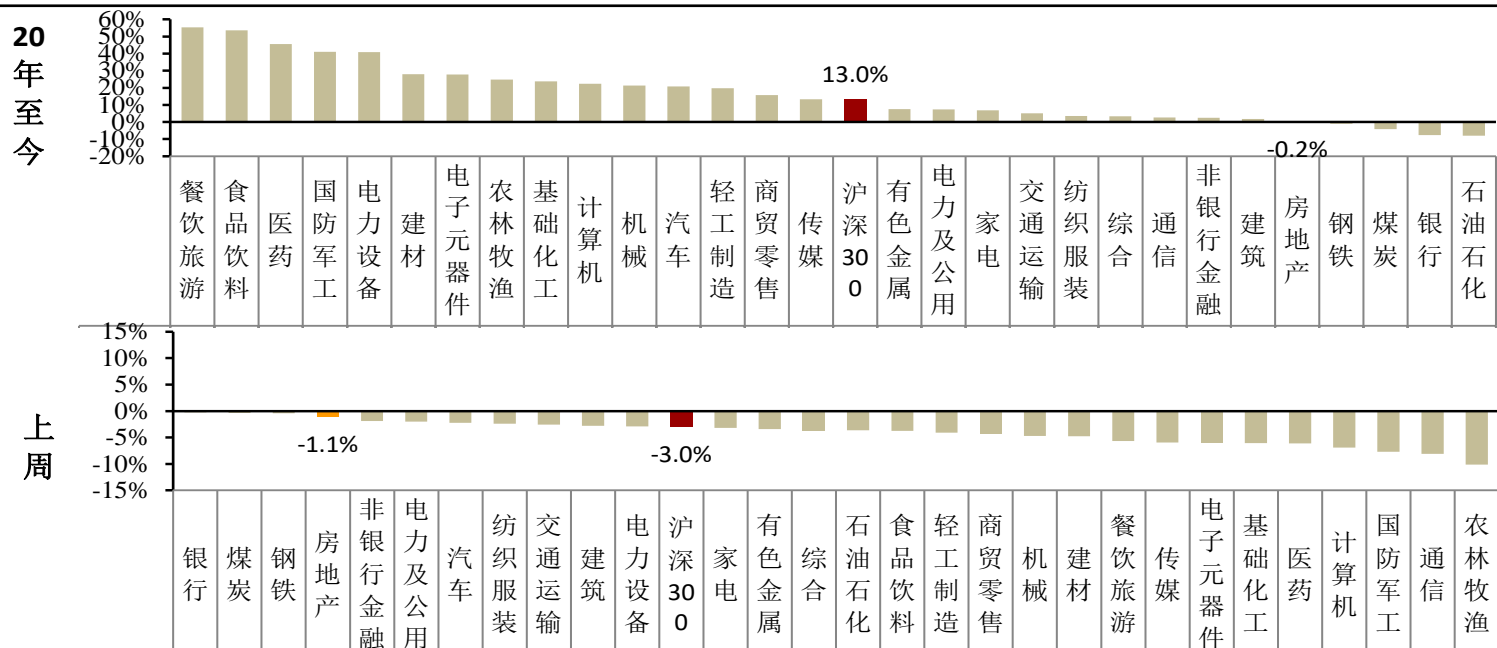
最近一周（09月05日-09月11日）：
 房地产-1.1%，相对沪深300 +1.9%，在29个大类行业中涨跌幅排名第4
 板块超额收益：19年累计超额收益在29个大类行业排第13名，较沪深300无超额收益
 20年至今超额收益+0.2%，在29个大类行业中排第25名，较沪深300无超额收益

房地产行业累计超额收益



资料来源：Wind，招商证券

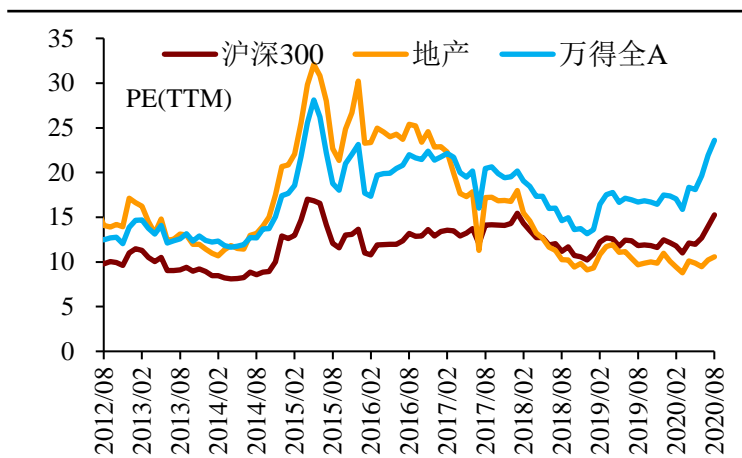
大类行业走势对比



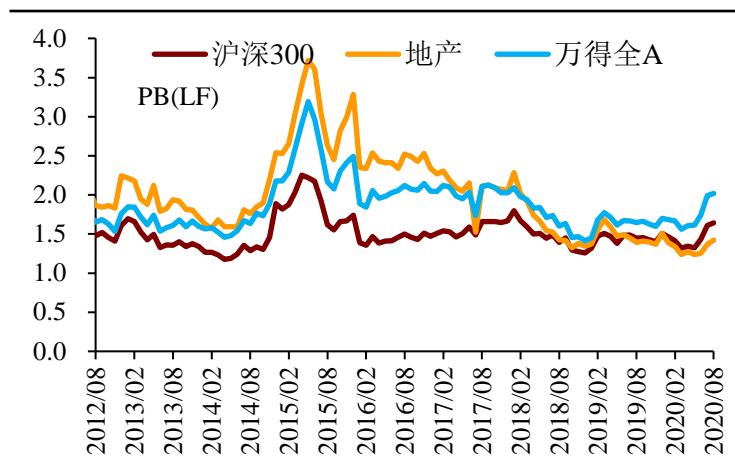
资料来源：Wind，招商证券

•8月房地产PE回升至近五年均值的66%，PB回升至75%，在周期类排名居中后

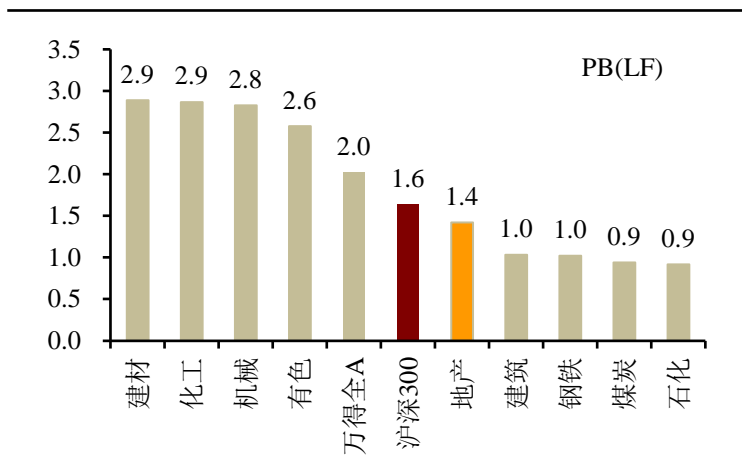
房地产板块市盈率（月度）略有回升



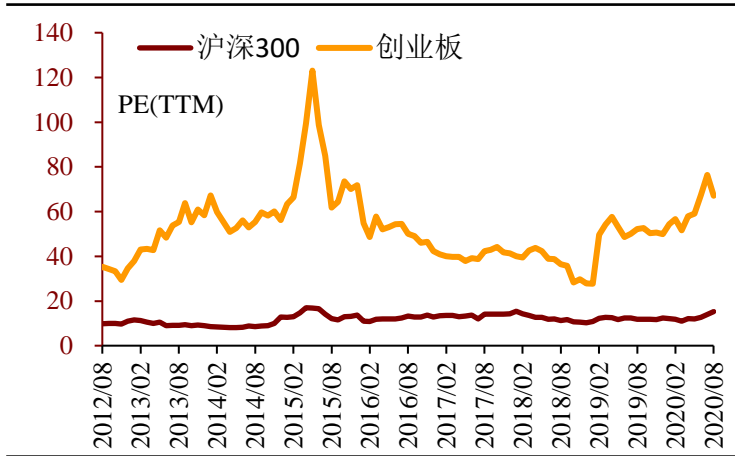
房地产板块市净率（月度）略有回升



地产估值在周期类排名居中后

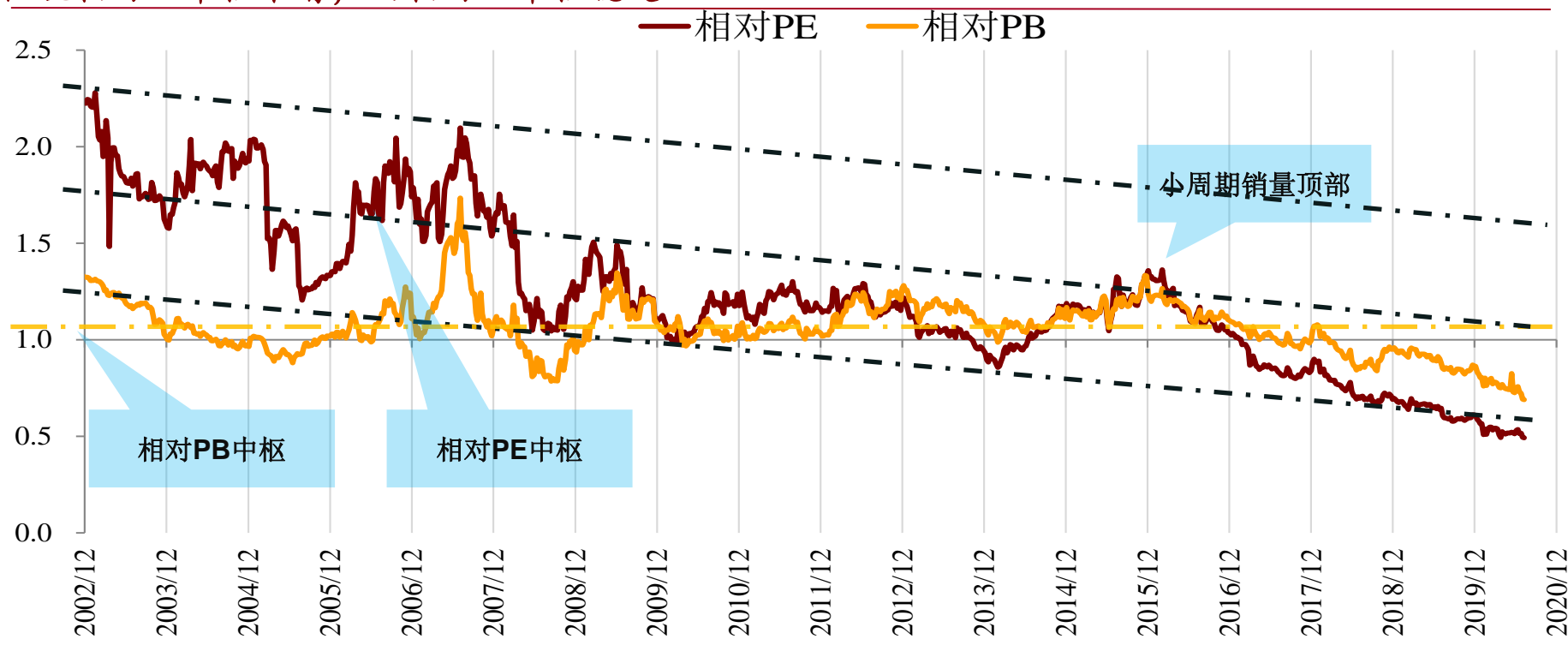


创业板与沪深300估值剪刀差略有收窄



- 目前板块相对PE在历史通道的最底部，离历史估值的中枢仍有40%的空间，相对PB较历史中枢仍然倒挂

板块相对PE中枢下滑，而相对PB中枢稳定



资料来源：wind，招商证券

注：房地产板块相对PB或PE 是指wind房地产板块相对wind全A而言

最近一周（09月05日-09月11日）：

房地产板块涨幅top5：海航基础、海航创新、阳光城、海航投资、首开股份（+8.1%）

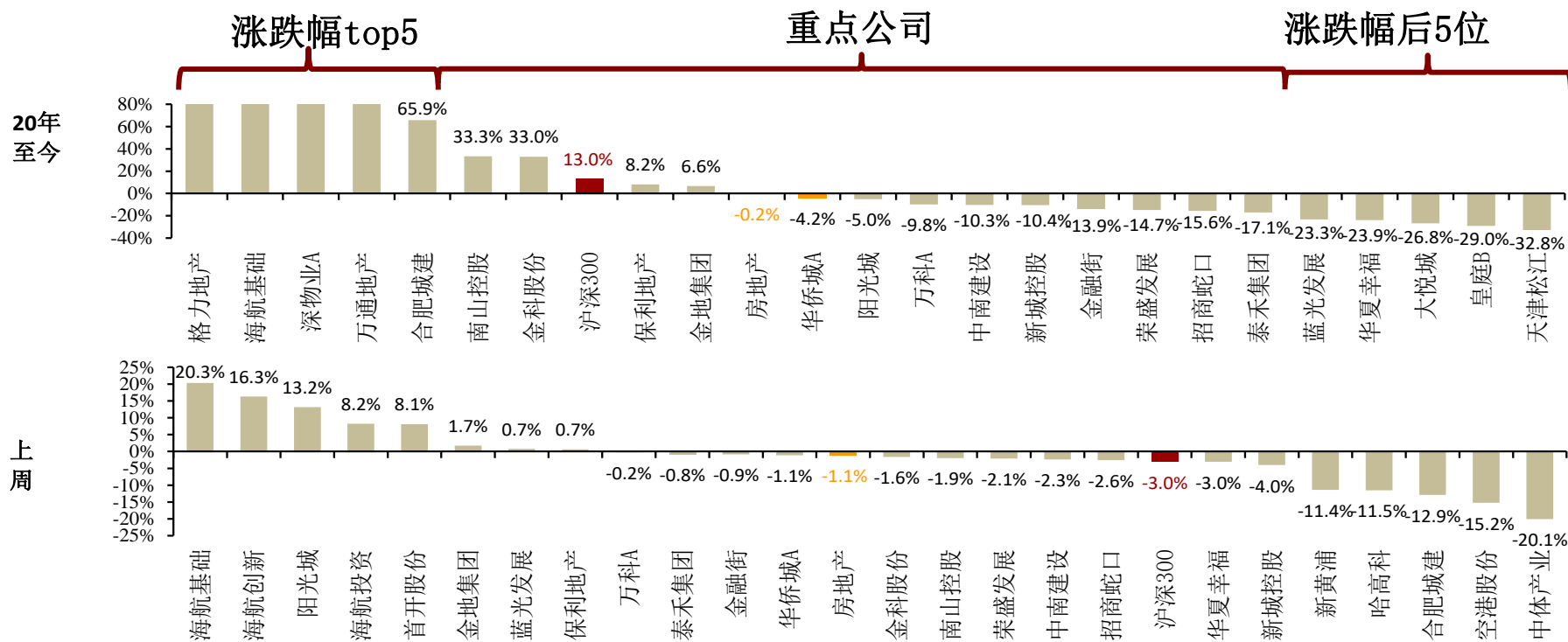
重点公司：金地集团（+1.7%）、蓝光发展（+0.7%）、保利地产（+0.7%）、万科A（-0.2%）

20年以来：

房地产板块超额收益top5：格力地产、海航基础、深物业A、万通地产、合肥城建（+65.9%）

重点公司：南山控股（+33.3%）、金科股份（+33.0%）、保利地产（+8.2%）、金地集团（+6.6%）

房企超额收益涨跌幅对比

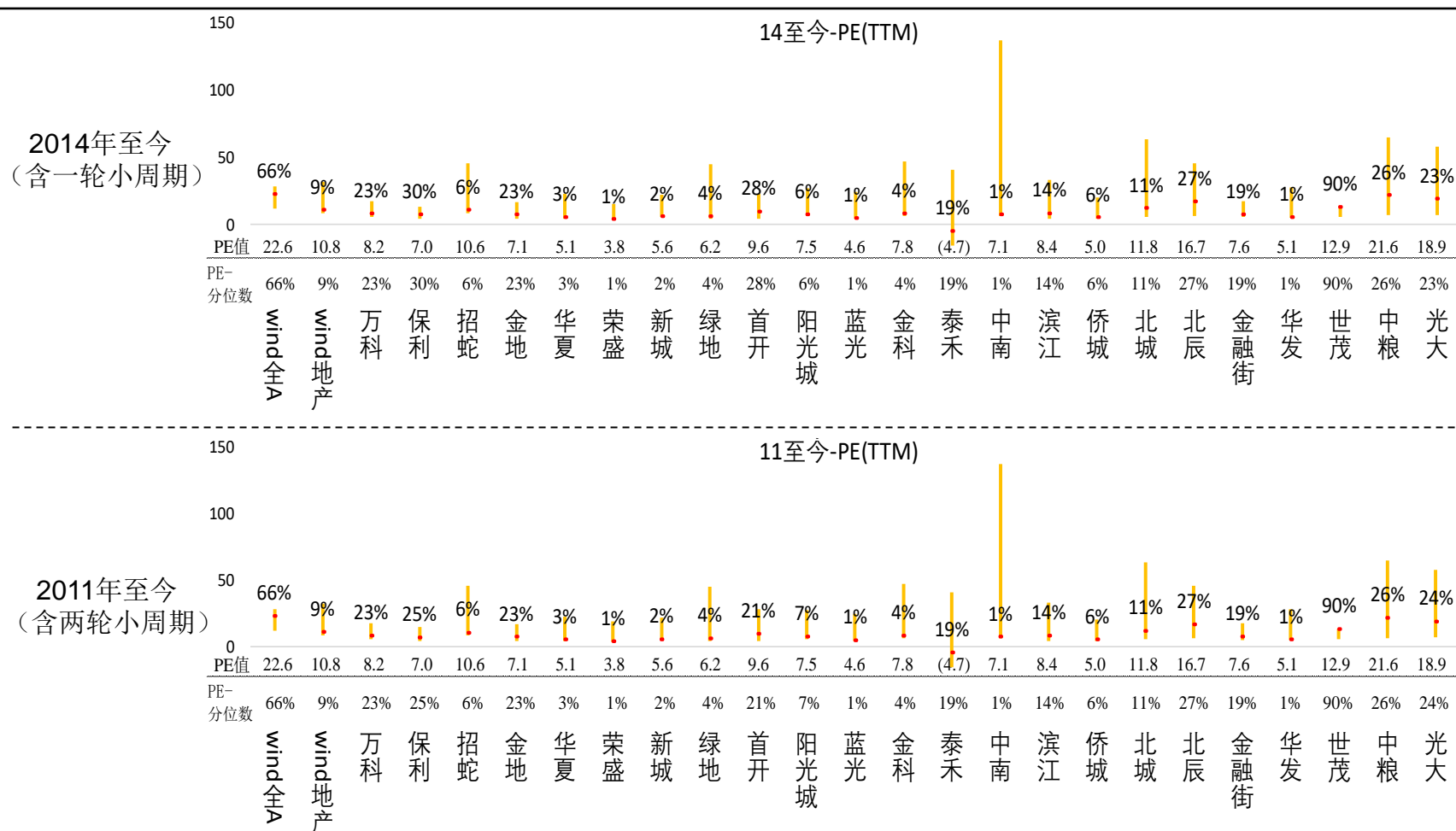


最近一周（09月05日-09月11日）：重点23个房企中，

PE(TTM) 估值角度看，侨城、荣盛、蓝光、泰禾最低；

PE(TTM) 估值分位数(2014至今)角度看，华夏、蓝光、荣盛、中南最低

重点公司PE对比

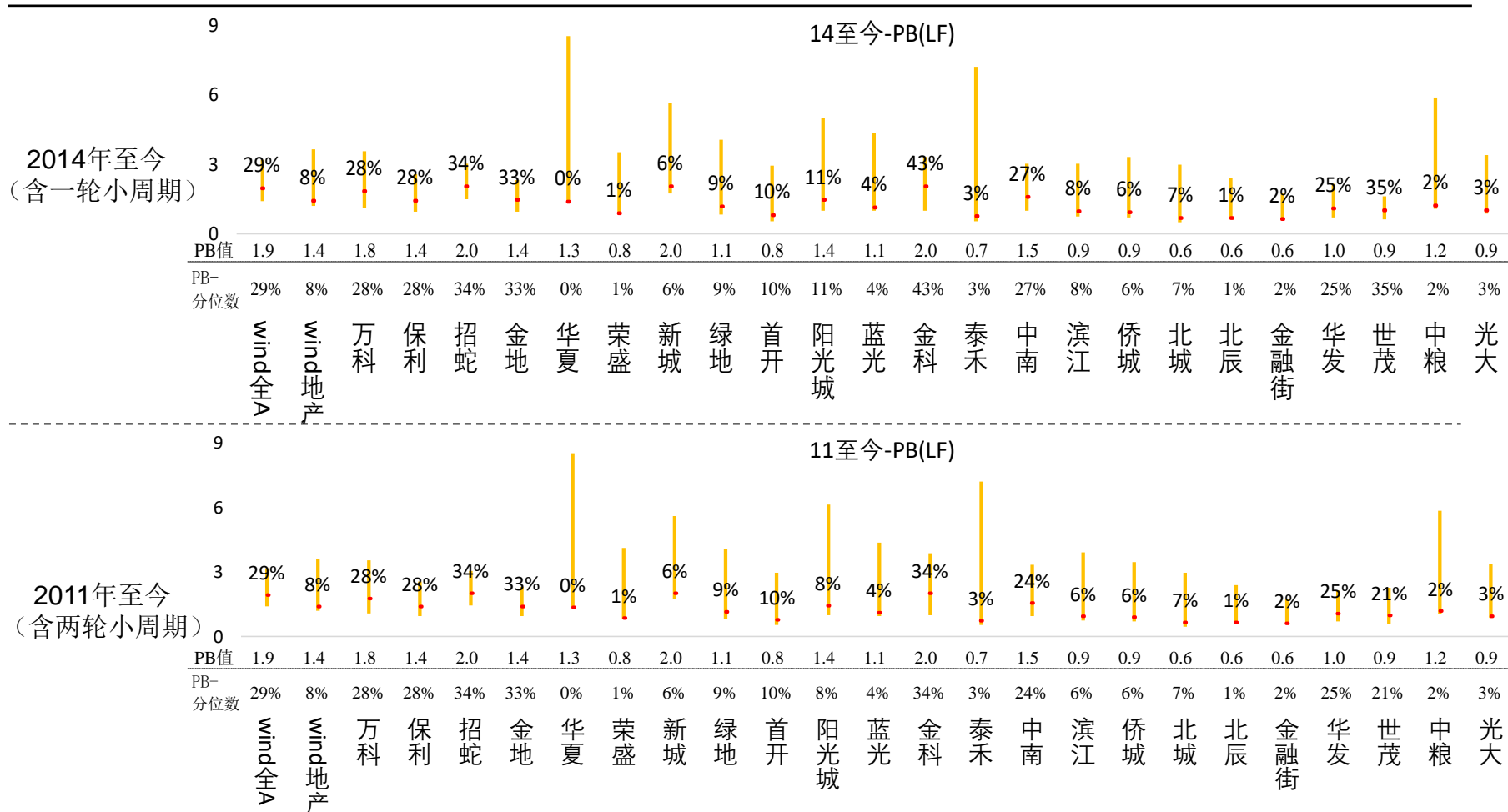


最近一周（09月05日-09月11日）：重点23个房企中，

PB(LF) 估值角度看，首开、金融街、北城、北辰最低；

PB(LF) 估值分位数(2014至今)角度看，华夏、中粮、北辰、荣盛最低

重点公司PB对比



最近一周（09月05日-09月11日）：重点12个开发类房企中，

PE(TTM) 估值角度看，碧桂园、雅居乐、融创最低；

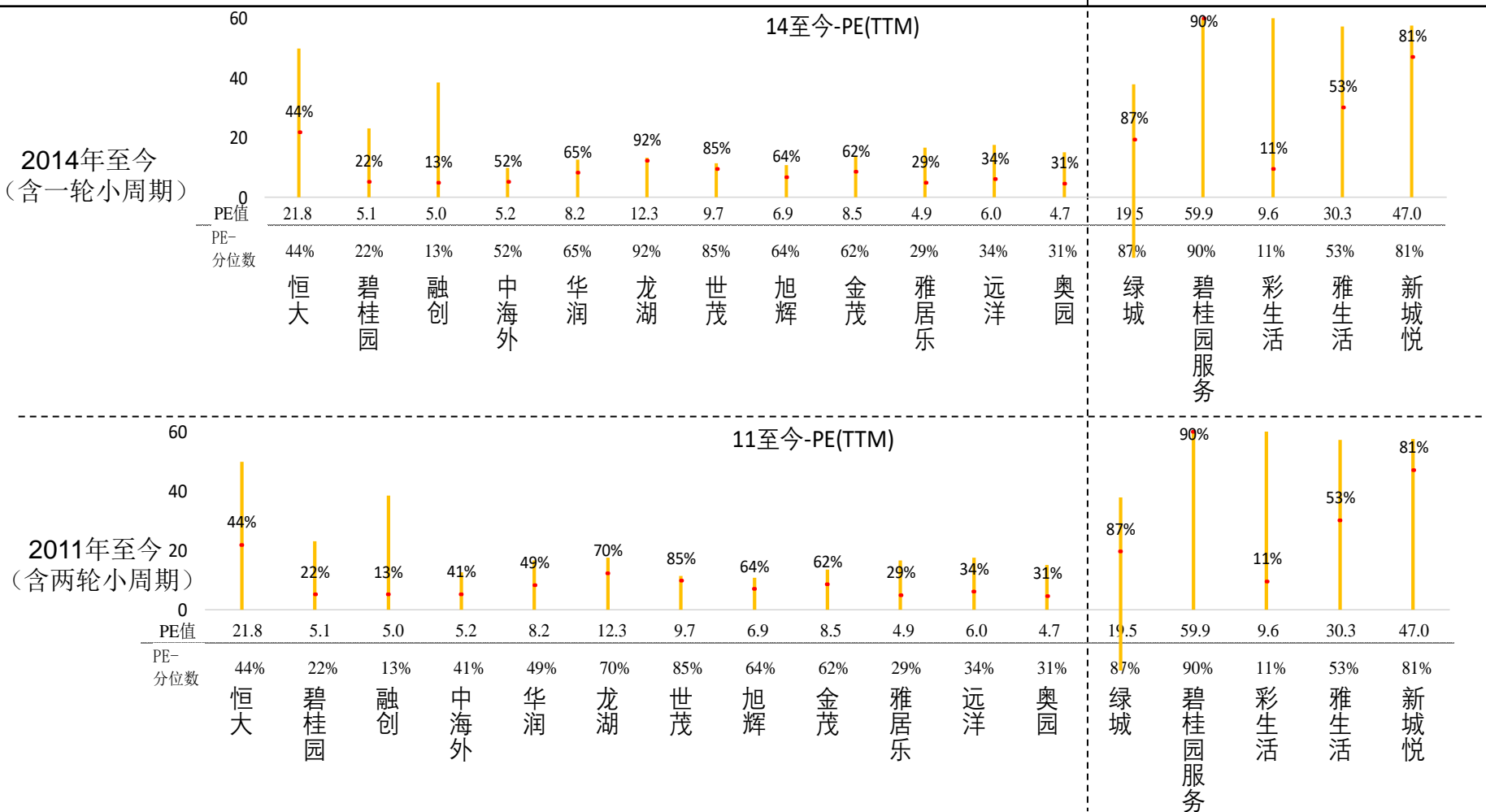
PE(TTM) 估值分位数(2014至今)角度看，碧桂园、融创、雅居乐最低

重点公司PE对比

重点物管房企中，

绿城、彩生活、雅生活最低

雅生活、彩生活、新城悦最低



最近一周（09月05日-09月11日）：重点12个开发类房企中，

PB(MRQ) 估值角度看，中海外、雅居乐、远洋最低；

PB(MRQ) 估值分位数(2014至今)角度看，恒大、融创、远洋最低

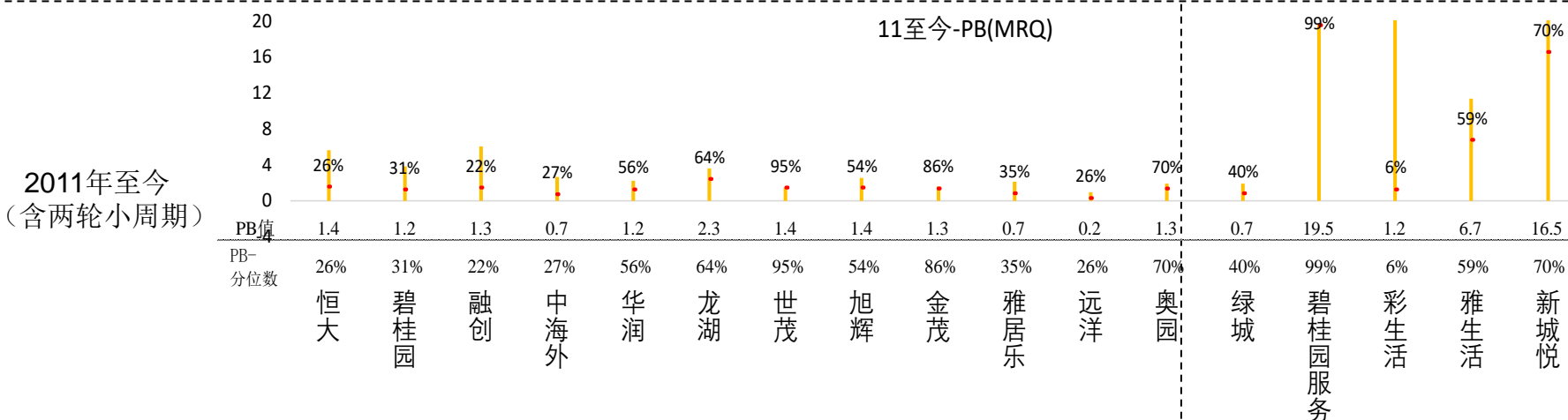
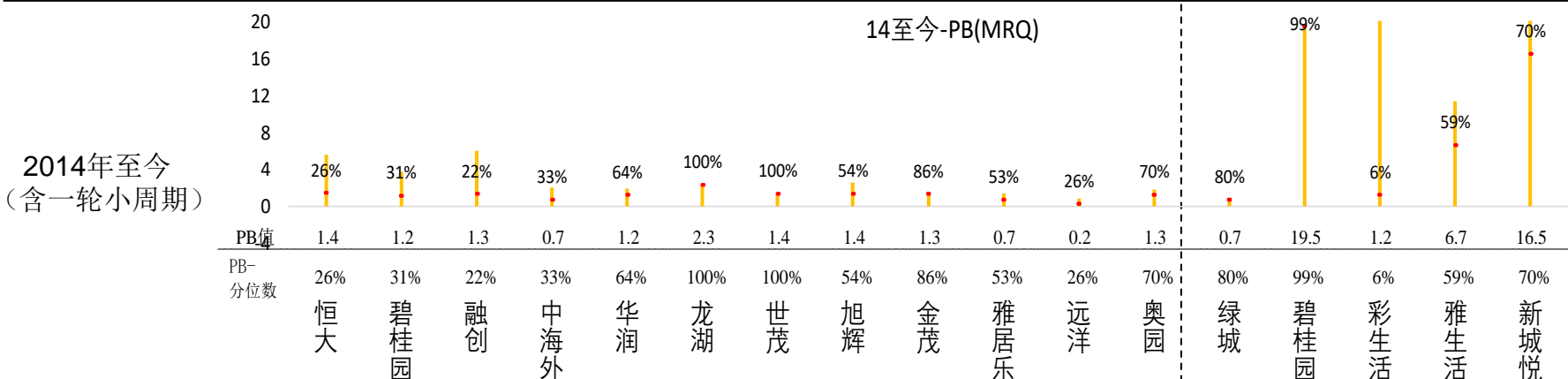
重点公司PB对比

重点物管房企中，

彩生活、绿城最低

新城悦、彩生活、雅生活最低

最低



- ❑ 行业高频数据跟踪
- ❑ 行业政策和金融
- ❑ 板块行情回顾
- ❑ 重点公司要闻

	日期	内容
销售简报	2020/09/07	【金地集团】2020年8月份公司实现签约面积107.5万平方米，同比+39.05%；实现签约金额216.7亿元，同比+31.64%。
	2020/09/10	【保利地产】2020年1-8月，公司实现签约面积2096.63万平方米，同比增加3.70%；实现签约金额3170.56亿元，同比增加2.29%。
拿地	2020/09/07	【格力地产】项目区位：三亚市天涯区，土地面积：3.30万方，容积率：≤3.2，土地用途：零售商业用地和商务金融用地，土地总价：16.51亿元，获取方式：公开竞买。
	2020/09/09	【绿地控股】公司近期新获6宗土地使用权，土地面积：共376.18万方，土地总价：共229.55亿元，土地用途：住宅、商业、文化设施、教育、公园与绿地、加油加气站用地。
	2020/09/09	【首开股份】公司与北京昌清科技发展有限公司、北京城建投资发展股份有限公司组成联合体，近期新获1宗土地使用权，土地面积：12.22万方，土地总价：31.18亿元，土地用途：二类居住、商业、其他类多功能、公交场站设施和社区卫生服务中心用地。
	2020/09/09	【招商蛇口】公司近期新获3宗土地使用权，土地面积：共27.25万方，土地总价：共40.27亿元，土地用途：城镇住宅、配套公建用地。

	日期	内容
投融资	2020/09/07	【新湖中宝】新湖集团将本公司2.61亿股股票质押给盛京银行，占公司股本的3.04%。
	2020/09/07	【国创高新】公司将质押给兴业银行的1.14亿股股票解除质押，占公司股本的12.46%。
	2020/09/09	【金科股份】公司股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司质押其持有股份，占公司总股本0.42%，期限一年。
	2020/09/09	【东百集团】公司控股股东福建丰琪投资有限公司及其一致行动人施章峰先生把质押给公司的股份解除质押，解除质押0.45亿股，占其所持股份67.02%，占公司总股本比例35.26%。
增减持 回购、股权 转让	2020/09/10	【华夏幸福】公司控股股东华夏控股及其一致行动人合计持有公司股份1,456,064,200股，占公司目前总股本的37.20%。已质押股份合计为485,605,000股，占其持有公司股份的33.35%，占公司总股本的12.41%。
其他	2020/09/07	【香江控股】董事、副总经理陆捷女士因个人发展原因向公司董事会提交《辞职申请》，申请辞去董事、副总经理职务。

负责本研究报告的每一位证券分析师，在此申明，本报告清晰、准确地反映了分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

赵可：现任招商证券研究发展中心房地产行业主管分析师、董事，主要从事房地产行业研究，宏观策略研究，此前所在招商证券宏观研究团队为13、14年新财富第六、第七。招商证券与清华大学联合培养应用经济学博士后，中南大学与多伦多大学联合培养管理学博士，中南大学计算机科学学士，深圳市高层次人才，高级经济师。

李洋：2017年加入招商证券，3年房地产行业研究经验，中南大学工学学士及管理学硕士。

路畅：2018年加入招商证券，山东大学物理学学士，曼彻斯特大学物理学硕士。

团队荣誉：2016年新财富房地产行业入围奖；2016年度“天眼”中国最佳分析师房地产行业盈利预测最准确分析师第一名；2017年中国证券分析师金牛奖房地产行业第四名；2018年上半年金融界“慧眼”最佳分析师房地产行业第一名；2018年Wind金牌分析师房地产行业第四名；2018年金牛奖最具价值分析师；2018年度“天眼”明星分析师团队成员分获第一、四名；2019年新财富房地产行业入围奖；2019年新浪金麒麟房地产行业最佳分析师第四名。

公司短期评级

以报告日起6个月内，公司股价相对同期市场基准（沪深300指数）的表现为标准：

强烈推荐：公司股价涨幅超基准指数20%以上

审慎推荐：公司股价涨幅超基准指数5-20%之间

中性：公司股价变动幅度相对基准指数介于±5%之间

回避：公司股价表现弱于基准指数5%以上

公司长期评级

A：公司长期竞争力高于行业平均水平

B：公司长期竞争力与行业平均水平一致

C：公司长期竞争力低于行业平均水平

行业投资评级

以报告日起6个月内，行业指数相对于同期市场基准（沪深300指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数

本报告由招商证券股份有限公司（以下简称“本公司”）编制。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告基于合法取得的信息，但本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。除法律或规则规定必须承担的责任外，本公司及其雇员不对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。本公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。

本报告版权归本公司所有。本公司保留所有权利。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载，否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

